UCHWAŁA NR XLV/1021/10
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 sierpnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka

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

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka, oznaczoną numerem ewidencyjnym 1502z, obejmującą obszar o powierzchni 55,77 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż Potoku Kolibkowskiego,
- od wschodu – wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej,
- od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdyni,
- od zachodu – wzdłuż alei Zwycięstwa,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 07 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **UN – Usługi nauki i szkolnictwa wyższego**
   b) **UK – Usługi kultury**
   c) **UT – Usługi turystyki**
      Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.
2) Tereny zieleni i wód:
   a) **ZN – Zieleń chroniona**
   b) **ZP – Zieleń urządzona**
   c) **ZL – Lasy**
   d) **ZPL – Brzeg morski, plaża**
3) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**
   b) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
4) Tereny komunikacji:

[1] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675.

[2] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804.

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

2. 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 i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.

§ 3

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

1) ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczeń dla nowego zagospodarowania, ograniczeń lokalizacji i gabarytów nowej zabudowy;
2) kształtowanie ładu przestrzennego w relacji do materialnych i przestrzennych walorów dziedzictwa kulturowego poprzez kontynuację jego przestrzennych reguł i cech;
3) wykorzystanie unikalnych walorów przyrodniczych obszaru dla realizacji programu ogrodu botanicznego/wypoczynkowego;
4) tworzenie warunków publicznej aktywności, kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

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

1) 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 (wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000).
   Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zabrania się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy, podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000;
2) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
   a) pomnik przyrody nr 174 dąb szypułkowy (tzw. Dąb Marysieńki) – orzeczenie WRN nr 174 z dnia 21.10.1966 r.,
   b) pomnik przyrody nr 469 kasztanowiec zwyczajny – orzeczenie Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Wydz. Ochr. Środowiska, Woj. Kons. Przyrody nr 469 z dnia 21.06.1982 r.

   Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
3) na obszarze objętym planem znajduje się północna część użytku ekologicznego „Jar Swelini" – rozcięcia erozyjne z naturalnymi procesami morfologicznymi i sukcesyjnymi – zarządzenie Wojewody Gdańskiego nr 183/2000 z dnia 28.11.2000 r. w sprawie uznania niektórych obszarów za użytki ekologiczne.
   Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Wykonywanie wszelkich prac w obrębie użytku, w tym prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody, a także realizacja inwestycji celu publicznego wymaga uzgodnienia z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
4) na terenie klifu oraz zboczy dolin cieków ustala się ochronę zachowawczą zieleni służącej ich umocnieniu.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

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

1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki (w tym dwa budynki: dwór i stajnia) – wpisany do rejestru zabytków pod nr 1004 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 849 z dnia 11.05.1982 r.), z wyznaczonymi strefami ochrony (obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.):
   a) strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej – obszar wpisany do rejestru zabytków;
   b) strefa „K" ochrony krajobrazu – obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym;
   c) strefa „W" ochrony archeologicznej – obejmuje rozpoznane i potencjalne obszary eksploracji archeologicznej;
2) ustala się cztery strefy ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu;
   W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji;
3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      – obiekty wpisane do rejestru zabytków:
         i) dwór i stajnia, wymienione w pkt 1,
      – budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
         ii) młyn wodny;
   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) budynki gospodarcze,
         ii) pawilon widokowy (tzw. Grota Marysieńki),
         iii) ogrodzenia, bramy, furtki;
   c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
      − budynek historyczny o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniający się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
         i) kuźnia;
   d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
   e) 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;
   f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej 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, w tym użyte materiały

i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;

g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;

h) w razie ingerencji w strukturę budynku grupy C lub jego całkowitej rozbiórki należy go udokumentować oraz zachować wartościowe elementy - w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

i) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, nowe powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do elementów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem ustalono przebieg głównych ciągów pieszych i rowerowych oraz wskazano zalecane przebiegi ciągów uzupełniających;

2) w rozwiązaniach przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:

a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m^2, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;

b) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;

c) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;

d) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na fasadzie;

e) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.

3. Dopuszcza się ogrodzenie terenu 01 ZP/UN,UK,UT, całości lub części ogrodu/parku botanicznego zewnętrznym płotem. Stawianie innych stałych ogrodzeń na obszarze objętym planem ogranicza się do bezpośredniego sąsiedztwa budynków, specjalistycznych ekspozycji i kolekcji roślinnych oraz niezbędnego zaplecza technicznego użytkowników tego obszaru. Ogrodzenia od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe, dostosowane do architektury budynków lub elementów zagospodarowania, z którymi są związane.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

§ 8

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

1) część obszaru 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 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r.,

w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie) 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczpospolitej Polskiej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

Obszar pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w przypadku inwestycji, o których mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne.

W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

Zgodnie ze studiami wykonanymi przez Instytut Morski, w ramach projektu celowego „Strategia ochrony brzegów morskich" (Wyd. Wew. IM 5721, Gdańsk 2000) i ustaleniami programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich", norma bezpieczeństwa brzegu wynosi dla obszaru planu – 20 lat, co oznacza, że wystarczające jest jego zabezpieczenie przed sztormem o prawdopodobieństwie zdarzenia raz na 20 lat;

2) klif nadmorski wraz ze strefą przykrawędziową stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Ustala się strefę ochrony klifu będącą pasem terenu od podnóża klifu do ok. 20-metrowej ekwidystanty od górnej krawędzi klifu w kierunku lądu, oznaczoną na rysunku planu.

   W strefie ochrony klifu obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych i ewentualnych miejsc widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu. W przypadku realizacji ścieżek o nawierzchni utwardzonej należy dążyć do odprowadzenia wód opadowych poza strefę ochrony klifu. Dopuszcza się adaptację/rekonstrukcję istniejących (pawilon widokowy - tzw. Grota Marysieńki), a także budowę nowych obiektów architektury ogrodowej, pod warunkiem pozytywnych wyników badań geotechnicznych wykazujących, że nie wpłynie to na wzrost zagrożenia stateczności klifu;
3) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu), wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
4) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – oznaczone na rysunku planu. Na terenach tych obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli, za wyjątkiem tymczasowych – sezonowych obiektów (rozbieralnych po 120 dniach), związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż, obiektów gospodarki wodnej, systemów ochrony brzegów oraz odpowiednio zorganizowanych ciągów pieszych i rowerowych. Koncepcję sezonowego zagospodarowania plaż należy uzgadniać każdorazowo z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
5) część obszaru objętego planem, w pasie o szerokości około 130 m wzdłuż linii rozgraniczających alei Zwycięstwa, znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego, gdzie długookresowy średni poziom dźwięku może przekraczać poziomy dopuszczalne dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych L_{DWN} – 60 dB, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku. W projekcie rewaloryzacji i urządzenia ogrodu botanicznego (parku) na terenie 01 ZP/UN,UK,UT należy uwzględnić powyższe uwarunkowania - przy planowaniu miejsc wypoczynku.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 13.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) układ komunikacyjny:
   a) przebudowa skrzyżowania alei Zwycięstwa z ulicami Świętopełka i Spółdzielczą (poza zakresem opracowania) w celu usprawnienia wjazdu na teren 01 ZP/UN,UK,UT;
   b) budowa wjazdu na teren 01 ZP/UN,UK,UT od strony ulicy Świętopełka;
2) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
   a) obiekty turystyki, muzealne i wystawiennicze, obiekty nauki:
      – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
   b) inne obiekty:
      – wg potrzeb wynikających z programu inwestycji.
3) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowie; dla celów techniczno-eksploatacyjnych ogrodu/parku botanicznego (do podlewania roślin) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć powierzchniowych lub podziemnych (na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym);
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie i modernizacji;
3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
   a) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg i placów, odprowadzać grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej – konieczna rozbudowa sieci; Potok Kolibkowski należy przystosować do przejęcia i bezpiecznego odprowadzenia dodatkowego przepływu wody ze zwiększonego zrzutu wód opadowych i roztopowych. W celu zwiększenia retencyjności cieku należy powiększyć istniejący zbiornik retencyjny - staw w rejonie A1 na terenie 01 ZP/UN,UK,UT; dopuszcza się budowę dodatkowych zbiorników wodnych na terenie 01 ZP/UN,UK,UT (proponowane lokalizacje wskazane orientacyjnie na rysunku planu); należy przebudować ujściowy odcinek Potoku Kolibkowskiego;
   b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z części al. Zwycięstwa do cieków/rowów położonych na obszarze objętym planem;
   c) na kanałach i kolektorach odprowadzających ścieki deszczowe do cieków – należy zastosować urządzenia oczyszczające (np. piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych);
4) elektroenergetyka: z sieci elektroenergetycznej, zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej T-300 „Perkuna" przy ulicy Świętopełka (z możliwością jej rozbudowy) lub nowoprojektowanej podziemnej/wbudowanej stacji transformatorowej na terenie 01 ZP/UN,UK,UT; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne i właściwym konserwatorem zabytków;
5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
6) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych nieemisyjnych źródeł ciepła; dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, jeżeli inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;
7) gospodarka odpadami: selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„intensywności zabudowy"*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej,

do powierzchni działki budowlanej;

2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
   c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
3) ***„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) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
4) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
5) ***„ochronie zachowawczej zieleni”*** – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych drzew, krzewów lub zespołów roślinności, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy, kontynuację dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
7) ***„stawce procentowej”*** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
   DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z

1) POWIERZCHNIA – 45,85 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZP/UN,UK,UT – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI – ogród botaniczny z usługami towarzyszącymi
   a) dla określenia zróżnicowanego przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obrębie terenu 01 ZP/UN,UK,UT został on podzielony na rejony oznaczone na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A1, A2, A3, A4, B, C, D;
   b) **rejony A1, A2, A3, A4** (7,94 ha), obejmujące część dworsko-folwarczną, ogrodów użytkowych i sadów historycznego zespołu Kolibki: funkcje turystyki i rekreacji oraz obiekty kubaturowe usług turystyki (rejony A1 i A2); funkcje rekreacji, kolekcje roślin, obiekty ekspozycyjne oraz zaplecze naukowo-administracyjno-techniczne parku/ogrodu botanicznego (rejony A3 i A4);

c) **rejon B** (7,38 ha), obejmujący część parkowo-krajobrazową historycznego zespołu Kolibki, - funkcje rekreacyjne, miejsce organizacji plenerowych imprez tematycznych, kulturalnych i rekreacyjnych, kolekcje uzupełniające drzew i krzewów parku/ogrodu botanicznego;
d) **rejon C** (0,41 ha) - ogólnodostępna platforma widokowa z pomnikiem Obrońców Gdyni, alternatywne wejście do parku/ogrodu botanicznego;
e) **rejon D** (30,12 ha), obejmujący część krajobrazową historycznego zespołu Kolibki i tereny dawnych upraw rolnych – podstawowe kolekcje roślin parku/ogrodu botanicznego, dopuszcza się obiekty ekspozycyjne oraz zaplecza ogrodu botanicznego;
f) funkcje adaptowane:
   - działalność rekreacyjno–sportowa,
   - hodowla koni w istniejącej stajni, szkółka jeździecka, hipoterapia,
   - uprawy związane z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego ukierunkowanego na produkcję roślin ozdobnych, cele edukacyjne i promocyjne,
   - usługi z zakresu regionalnego rzemiosła artystycznego.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie znajdują się drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2:
      - pomnik przyrody nr 174 – dąb szypułkowy (tzw. Dąb Marysieńki),
      - pomnik przyrody nr 469 – kasztanowiec zwyczajny;
   b) ustala się otulinę o promieniu 15 m wokół drzew – pomników przyrody wymienionych w pkt 3a, w której obowiązuje zakaz zabudowy, stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych, zmiany stosunków wodnych lub rzeźby terenu, a pod koronami drzew zakaz utwardzania gruntu oraz prowadzenia podziemnej infrastruktury technicznej;
   c) o charakterze ogrodu botanicznego powinna przesądzić analiza przyrodnicza i szczegółowa inwentaryzacja wartościowych zadrzewień i naturalnych zespołów roślinności; najcenniejsze zadrzewienia i zespoły roślinne należy zachować wykorzystując je w kompozycji ogrodu botanicznego;
   d) ustala się konieczność dostosowania projektowanej zabudowy i zagospodarowania do istniejącego ukształtowania terenu;
   e) dla ochrony widoków na Zatokę Gdańską z alei Zwycięstwa, trasy kolejowej i sąsiadujących wzgórz, ustala się niezbędne ograniczenie wysokości drzew w obszarach korytarza widokowego, oznaczonego na rysunku planu, poprzez cięcia korekcyjne, wymianę drzewostanu oraz właściwy dobór lokalizacji i gatunków drzew dla nowych nasadzeń, dokonany w oparciu o analizy widoczności;
   f) wzdłuż przepustu Potoku Kolibkowskiego przewidzieć wykonanie przejść, korytarzy dla małych zwierząt łączących teren parku z terenami zielonymi położonymi na zachód od parku (odciętych trasami komunikacji kołowej i kolejowej);
   g) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się w części do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - przy planowaniu miejsc wypoczynku należy uwzględnić uwarunkowania wymienione w § 8 ust. 1 pkt 5.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków (w tym dwa budynki: dwór i stajnia) z wyznaczonymi strefami ochrony:
      - strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej,
      - strefa „K” ochrony krajobrazu,
      - strefa „W” ochrony archeologicznej;

      obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) ustala się strefy ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
   c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
      - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
        i) obiekty wpisane do rejestru zabytków – dwór i stajnia,
        ii) młyn wodny;
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynki gospodarcze,
ii) pawilon widokowy (tzw. Grota Marysieńki),
iii) ogrodzenia, bramy, furtki;
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) kuźnia;

d) działania inwestycyjne, szczegółowe rozwiązania realizacyjne, na terenie części dworsko-folwarcznej zabytkowego zespołu Kolibki (w rejonach A1 i A3 ograniczonych od wschodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna), wymagają zgodności z projektem rewaloryzacji części dworsko-folwarcznej, który określa:
- zasady rewaloryzacji zabudowy, w tym przekształcenia zabudowy powstałej w okresie powojennym,
- zasady rewaloryzacji nawierzchni oraz ogrodzeń, bram i innych elementów istniejącej małej architektury,
- zagospodarowanie głównych ciągów pieszych i dojazdowych, charakter i nawierzchnię ciągów, towarzyszące elementy zagospodarowania z propozycją ich charakteru, lokalizacji i stosowanych materiałów budowlanych,
- zasady rekompozycji i uzupełnień elementów zieleni,
- zasady kształtowania układu wodnego (powiększenie, odtworzenie zbiorników, regulacja Potoku Kolibkowskiego);

e) działania inwestycyjne, w tym nasadzenia drzew, na terenie części parkowo-krajobrazowej zabytkowego zespołu Kolibki (rejony B, C i D na rysunku planu), należy wykonać w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną zagospodarowania całego obszaru oraz szczegółowe plany urządzenia/rewaloryzacji poszczególnych fragmentów parku/ogrodu botanicznego;

f) bez uprzedniego wykonania planu urządzenia/rewaloryzacji poszczególnych fragmentów parku/ogrodu botanicznego dopuszcza się jedynie:
- porządkowanie i budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- małą architekturę usuwalną i inne elementy urządzania ciągów pieszych: ławki, kosze, tablice informacyjne,
- konserwację i porządkowanie istniejącej zieleni,
- tymczasowe instalacje infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi imprez plenerowych i pielęgnacji ogrodu.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w obrębie **rejonów A1, A2, A3, A4** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy: linie zabudowy rewaloryzowanych lub rekonstruowanych budynków w strefie historycznych zabudowań dworsko-folwarcznych (w rejonach A1 i A3 ograniczonych od wschodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna) – w nawiązaniu do obrysu budynków historycznych, dopuszcza się korektę linii zabudowy w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w strefie dawnych sadów (obejmującej rejony A2 i A4 ograniczone od zachodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna) – zgodnie z rysunkiem planu;
- powierzchnia zabudowy w strefie historycznych zabudowań dworsko-folwarcznych (w rejonach A1 i A3 ograniczonych od wschodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna) – nie ustala się, powierzchnia zabudowy wynika z nawiązania do obrysu budynków historycznych;
- powierzchnia zabudowy w strefie dawnych sadów (obejmującej rejony A2 i A4 ograniczone od zachodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna) : oba rejony łącznie – do 3 000 m^2, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów turystyki może zająć do 1 500 m^2,
- wysokość i formy nowej zabudowy w strefie historycznych zabudowań dworsko-folwarcznych (w rejonach A1 i A3 ograniczonych od wschodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna) muszą być podporządkowane zabudowie historycznej oraz projektowi rewaloryzacji zespołu,

- układ i gabaryty nowej zabudowy w strefie dawnych sadów (obejmującej rejony A2 i A4 ograniczone od zachodu ciągiem pieszym na przedłużeniu ul. Perkuna) powinny nawiązywać do układu i gabarytów zabudowy historycznej; wysokość zabudowy do 12,5 m; dla części przeszklonych obiektów cieplarni i szklarni dopuszcza się wysokość do 17,5 m; form dachów dla obiektów cieplarni i szklarni nie ustala się, dla pozostałych obiektów – dachy strome, nawiązujące do zabudowy historycznej;
- poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację ażurowych lub przeszklonych, parterowych budowli ogrodowych lub łączników między budynkami,
- ustala się strefę dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów oznaczoną na rysunku planu, (z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA); na pozostałym terenie ustala się zakaz lokalizowania parkingów i miejsc postojowych za wyjątkiem miejsc wynikających z potrzeb technologicznych; dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych realizowanych w powiązaniu z nową zabudową, zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, z zastrzeżeniem ukrycia zjazdów tak, aby nie miały degradującego wpływu na wygląd zabytkowej przestrzeni zespołu;
- dopuszcza się odtworzenie/budowę zbiorników wodnych w rejonach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
- przewidzieć główne ciągi piesze - zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu,
- zalecane ciągi piesze i rowerowe – wskazane orientacyjnie na rysunku planu,
- lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3;

b) w obrębie **rejonu B** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem parterowych budowli ogrodowych o wysokości do 4,5 m i wymiarach rzutu poziomego do 6,0 x 6,0 m oraz sezonowych obiektów (rozbieralnych po 120 dniach), związanych z organizacją plenerowych imprez tematycznych, kulturalnych i rekreacyjnych,
   - dopuszcza się rekonstrukcję pawilonu widokowego (tzw. Groty Marysieńki) na podstawie dostępnych materiałów historycznych, w ramach inwestycji należy przeprowadzić rozpoznanie archeologicznych nawarstwień kulturowych bezpośrednio przy grocie,
   - w zagospodarowaniu terenu przewidzieć punkt widokowy w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,
   - zakaz lokalizowania parkingów i miejsc postojowych za wyjątkiem miejsc wynikających z potrzeb technologicznych,
   - dopuszcza się budowę zlokalizowanie/odtworzenie zbiorników wodnych (proponowana lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu), wielkość i lokalizację w/w zbiorników należy określić w projekcie urządzenia/rewaloryzacji ogrodu botanicznego (parku),
   - w rejonie wejścia do ogrodu od strony zachodniej zaleca się realizację kładki pieszej ponad jezdniami alei Zwycięstwa łączącej teren ogrodu z cmentarzem położonym w pasie rozdzielającym jezdnie alei Zwycięstwa,
   - przewidzieć główne ciągi piesze – zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu,
   - zalecane ciągi piesze i rowerowe – wskazane orientacyjnie na rysunku planu,
   - lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

c) w obrębie **rejonu C** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - zakaz zabudowy za wyjątkiem parterowych budowli ogrodowych o wysokości do 4,5 m,
   - w zagospodarowaniu terenu przewidzieć punkt widokowy w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,
   - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, których łączna powierzchnia nie przekroczy 25% powierzchni rejonu C,

- lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3;

d) w obrębie **rejonu D** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - zakaz zabudowy za wyjątkiem parterowych budowli ogrodowych o wysokości do 4,5 m i wymiarach rzutu poziomego do 6,0 x 6,0 m oraz obiektów ekspozycyjnych i zaplecza ogrodu botanicznego wynikających z projektu urządzenia ogrodu,
   - dopuszcza się lokalizację wieży widokowej w rejonie Zamkowej Góry, jej realizacja w odległości od podnóża klifu mniejszej niż trzykrotna wysokość klifu jest możliwa pod warunkiem pozytywnych wyników badań geotechnicznych wykazujących, że nie wpłynie to na wzrost zagrożenia stateczności klifu, realizacja wieży widokowej warunkowana jest również wynikami badań archeologicznych – ewentualne odkrycie w tym rejonie grodziska wykluczy lokalizację wieży,
   - w zagospodarowaniu terenu przewidzieć punkt widokowy w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,
   - ustala się strefę dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów oznaczoną na rysunku planu, (z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA); na pozostałym terenie ustala się zakaz lokalizowania parkingów i miejsc postojowych za wyjątkiem miejsc wynikających z potrzeb technologicznych,
   - dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, z możliwością ekspozycji roślin wodnych i bagiennych, pod warunkiem uszczelnienia dna zbiornika w sposób uniemożliwiający przenikanie wody powodującej erozję klifu; zalecany rejon lokalizacji zbiornika wskazany orientacyjnie na rysunku planu,
   - przewidzieć główne ciągi piesze i rowerowe - zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu,
   - zalecane ciągi piesze i rowerowe – wskazane orientacyjnie na rysunku planu,
   - dopuszcza się realizację przejścia pieszego – kładki łączącej oba brzegi potoku Sweliny, w dostosowaniu do projektowanego zagospodarowania terenów sąsiadujących,
   - lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego, a część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu znajduje się w strefie ochrony klifu, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) część terenu stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka, zalecane wjazdy oraz wejścia piesze na teren w miejscach wskazanych na rysunku planu;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) w rejonie A1 znajduje się podziemna stacja redukcyjna gazu – obiekt należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu, dostosować do formy spełniającej wysokie wymogi estetyczne w uzgodnieniu z gestorem sieci i właściwym konserwatorem zabytków;
   d) w rejonie A1 ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 2 pkt 4;
   e) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY

a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z

1) POWIERZCHNIA – 4,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – Lasy
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu klifu, z zastrzeżeniem, że dla ochrony widoków na Zatokę Gdańską z alei Zwycięstwa, trasy kolejowej i sąsiadujących wzgórz, ustala się niezbędne ograniczenie wysokości drzew w obszarach korytarza widokowego, oznaczonego na rysunku planu, poprzez cięcia korekcyjne, wymianę drzewostanu oraz właściwy dobór lokalizacji i gatunków drzew dla nowych nasadzeń, dokonany w oparciu o analizy widoczności.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków (w tym dwa budynki: dwór i stajnia) z wyznaczonymi strefami ochrony:
      – strefa „K” ochrony krajobrazu,
      – strefa „W” ochrony archeologicznej;
      obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu oraz odpowiednio zorganizowanych przejść i ścieżek w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
   b) przewidzieć główne ciągi piesze – zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu;
   c) przewidzieć ciągi rowerowe biegnące z terenu 01 ZP/UN,UK,UT oraz ścieżkę rowerową biegnącą z północy do 79,4 kilometrażu Brzegu Morskiego z kładką/mostkiem – zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu, przy czym na odcinku od 79,5 do 79,4 kilometrażu należy realizować ścieżkę o nieutwardzonej nawierzchni, o niskich nakładach inwestycyjnych;
   d) dopuszcza się powiązanie rowerowe na odcinku od 79,4 do 79,0 kilometrażu Brzegu Morskiego – poprzez szlak rowerowy po brzegu naturalnym – zgodnie z przebiegiem wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu;
   e) zalecane ciągi piesze – wskazane orientacyjnie na rysunku planu,
   f) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego, a część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren znajduje się w strefie ochrony klifu, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) część terenu stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   d) część terenu znajduje się w granicach terenu zagrożonego zalewaniem wodami morskimi – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z

1) POWIERZCHNIA – 1,45 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – dolina Potoku Kolibkowskiego
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu skarp.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków z wyznaczonymi strefami ochrony:
– strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej,
– strefa „K" ochrony krajobrazu;
obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty związane z gospodarką wodną; w strefie ochrony klifu obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu oraz odpowiednio zorganizowanych przejść i ścieżek w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
b) przewidzieć główne ciągi piesze i rowerowe – zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu, z kładką/mostkiem w miejscu przekraczania Potoku Kolibkowskiego; dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do zaplecza działek Świętopełka 27-49 planowanym ciągiem pieszym wzdłuż Potoku Kolibkowskiego – z wyłączeniem dojazdu do garaży lub miejsc parkingowych, który dopuszczony jest wyłącznie od ul. Świętopełka;
c) zalecane ciągi piesze i rowerowe – zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu, z kładkami/mostkami w miejscach przekraczania Potoku Kolibkowskiego;
d) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego, a część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu znajduje się w strefie ochrony klifu, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) część terenu stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
d) część terenu znajduje się w granicach terenu zagrożonego zalewaniem wodami morskimi, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust.2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z

1) POWIERZCHNIA – 0,67 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZN – ZIELEŃ CHRONIONA – użytek ekologiczny „Jar Swelini" (północna część)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach użytku ekologicznego „Jar Swelini" – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym (strefa „K") – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty związane z gospodarką wodną;
   b) dopuszcza się realizację przejścia pieszego – kładki łączącej oba brzegi potoku Sweliny, w dostosowaniu do projektowanego zagospodarowania terenów sąsiadujących, pod warunkiem zastosowania rozwiązań ograniczających ewentualny negatywny wpływ takiego przejścia na środowisko przyrodnicze – uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony przyrody;
   c) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – 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) część terenu stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust.2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z

1) POWIERZCHNIA – 0,71 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW – filtr gruntowo – wegetacyjny ścieków deszczowych ze zbiornikiem retencyjnym na potoku Sweliny
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) wzdłuż przepustu Sweliny przewidzieć wykonanie przejść, korytarzy dla małych zwierząt łączących teren parku z terenami zielonymi położonymi na zachód od parku (odciętych trasami komunikacji kołowej i kolejowej).
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym (strefa „K") – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty związane z gospodarką wodną;
   b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – 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.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od alei Zwycięstwa;
   b) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust.2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z

1) POWIERZCHNIA – 2,98 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZPL – BRZEG MORSKI, PLAŻA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakazuje się działań zmieniających trwale naturalny stan plaży, za wyjątkiem niezbędnych działań związanych z ochroną brzegu morskiego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym (strefa „K") – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem tymczasowych – sezonowych obiektów (rozbieralnych po 120 dniach), związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż, obiektów gospodarki wodnej, systemów ochrony brzegów, plenerowej sceny letniej oraz odpowiednio zorganizowanych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
b) przewidzieć ciąg pieszy – zgodnie z przebiegiem wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu z kładką/mostkiem nad potokiem Sweliny;
c) dopuszcza się powiązanie rowerowe poprzez szlak rowerowy po brzegu naturalnym – zgodnie z przebiegiem wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;
d) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – 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) teren znajduje się w granicach terenu zagrożonego zalewaniem wodami morskimi, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust.2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1502z
1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA –ul. Świętopełka (fragment)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków z wyznaczoną strefą ochrony:
– strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej;
obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną Marynarki Wojennej.

§ 14

1. Integralną częścią planu jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
4) granice oraz oznaczenia identyfikacyjne rejonów w obrębie terenu 01 ZP/UN,UK,UT;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) główne ciągi piesze – poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
7) ciągi rowerowe;
8) strefa dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
12) granice stref ochrony archeologicznej;
13) granice otulin – 15,0 m wokół pomników przyrody;
14) granice strefy ochrony klifu;
15) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
16) tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi;
17) rejon lokalizacji zbiornika retencyjnego;
18) korytarz widokowy;
19) punkty widokowe.

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

§ 15

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonym do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 16

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

§ 17

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr IV/48/07 z dnia 24 stycznia 2007 roku.

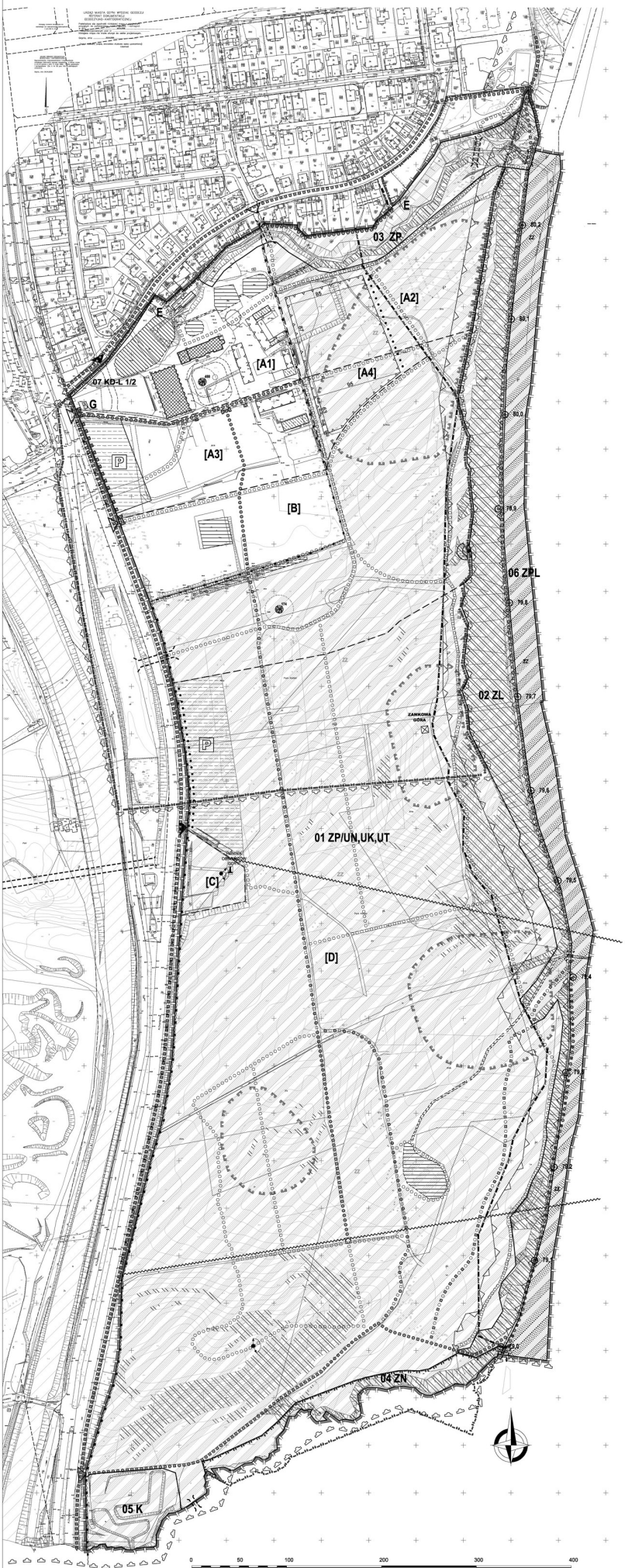
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ALEI ZWYCIĘSTWA I ULICY ŚWIĘTOPEŁKA 1502z

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

03 ZP

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- UN — USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
- UK — USŁUGI KULTURY
- UT — USŁUGI TURYSTYKI

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZN — ZIELEŃ CHRONIONA
- ZL — LASY
- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZPL — BRZEG MORSKI, PLAŻA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-L j/p — DROGI I ULICE LOKALNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- G — TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

GRANICE ORAZ OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 01 ZP/UN,UK,UT

- GRANICE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 01 ZP/UN,UK,UT
- [A] — SYMBOLE LITEROWE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 01 ZP/UN,UK,UT (A1, A2, A3, A4, B, C, D)

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI
- CIĄGI ROWEROWE
- STREFA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH I PARKINGÓW
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICE OTULIN - 15,0 m WOKÓŁ POMNIKÓW PRZYRODY
- GRANICE STREFY OCHRONY KLIFU
- TERENY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBSZARY ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI MORSKIMI
- REJON LOKALIZACJI ZBIORNIKA RETENCYJNEGO
- KORYTARZ WIDOKOWY
- PUNKTY WIDOKOWE

INFORMACJE

- GRANICE PASA TECHNICZNEGO
- GRANICE PASA OCHRONNEGO
- 80,0 — PUNKTY KILOMETRAŻU BRZEGU MORSKIEGO
- GRANICE OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA "A" PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU - STREFA "K"
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ZGODNIE Z ART. 82 UST. 1 PKT 2 USTAWY PRAWO WODNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- CIĄGI WIDOKOWE

ZALECENIA

- LINIE NASADZEŃ DRZEW
- CIĄGI PIESZE
- CIĄGI ROWEROWE
- SZLAK ROWEROWY PO BRZEGU NATURALNYM
- REJON LOKALIZACJI WIEŻY WIDOKOWEJ
- REJON LOKALIZACJI OBIEKTU OGRODOWEGO (ALTANA KONCERTOWA)
- REJONY LOKALIZACJI ZBIORNIKÓW WODNYCH
- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- WJAZDY NA TEREN
- WEJŚCIA PIESZE NA TEREN
- KŁADKI, MOSTKI

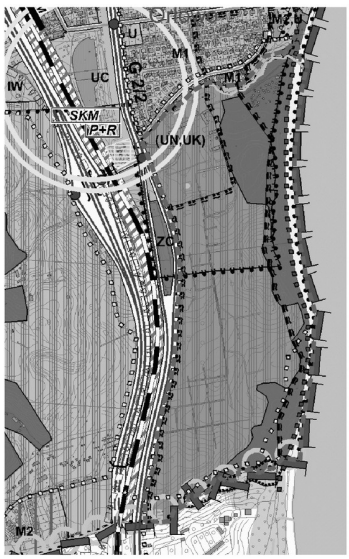
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01 ZP/UN,UK,UT	-	3000 (1500)	A1 - 2,48 ha	A2 - 2,63 ha
		-	A3 - 2,24 ha	A4 - 0,59 ha
ok. 45,85 ha	12,5m (17,5m)			
02 ZL	-	-	**03** ZP	- -
		-		-
ok. 4,07 ha	-		ok. 1,45 ha	-
04 ZN	-	-	**05** K	- -
		-		-
ok. 0,67 ha	-		ok. 0,71 ha	-
06 ZPL	-	-	**07** KD-L	- -
		-		-
ok. 2,98 ha	-		ok. 0,04 ha	-

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY
3 MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

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



LEGENDA

granica planu

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp - PBC min. 90%
- tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) - PBC min. 90%
- główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego

OBSZARY SZCZEGÓLNYCH SZANS ROZWOJOWYCH

- tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji - PBC min. 80%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

- UN — tereny usług publicznych - usługi nauki
- UK — tereny usług publicznych - usługi kultury

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10
- ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

- użytki ekologiczne

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

- obszary wpisane do rejestru zabytków
- strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków
- strefy ochrony krajobrazu obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

- granice pasa technicznego brzegu morskiego
- granice pasa ochronnego brzegu morskiego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- granice miasta Gdyni
- plaże
- wody powierzchniowe / cieki wodne

PRZEWODNICZĄCY
dr inż. Stanisław Szwabski

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLV/1021/10 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 25 SIERPNIA 2010 ROKU

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ALEI ZWYCIĘSTWA I ULICY ŚWIĘTOPEŁKA

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	Marek Karzyński
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 1510/2002	
OPRACOWANIE	mgr Szymon Wiergowski	
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Elżbieta Piesta upr. nr 255/89 inż. Danuta Stojaczyk	
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagan mgr Gabriela Fiutowska mgr Paweł Jarowski	
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 1510/2002	
PLAN NR 1502z	DATA sierpień 2010	SKALA 1:2000

IZBA URBANISTÓW
Marek Karzyński