

Gdynia, dnia 1.02.2021

Składa:

Stowarzyszenie Nasze Orłowo
Ul. Przebednowskich 8A
81-543 Gdynia

Z poparciem:

Stowarzyszenie Bryza
Ruch Miejski Wspólna Gdynia

Prezydent Miasta Gdyni
Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni
Ul. Tadeusza Wendy 7/9
81-341 Gdynia

**UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ULIC ORŁOWSKIEJ I SPACEROWEJ NR 1509**

Stowarzyszenie Nasze Orłowo z siedzibą w Gdyni z poparciem Stowarzyszenia Bryza oraz Ruchu Miejskiego Wspólna Gdynia kieruje uwagi do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwagi do poszczególnych kart terenu:

1. Uwagi do karty terenu nr 06.

Proponujemy, aby teren po byłym Maximie oznaczony kartą terenu nr 06 zachować jako urządzone tereny zielone, rekreacyjne i nie dopuszczać na nim nowej zabudowy. Teren ten stanowi naturalne przedłużenie Promenady Królowej Marysieńki, która jest tutaj przewężona. Przewężenie to obrazuje poniższa ilustracja.



Powyższa ilustracja wyraźnie pokazuje, że tereny objęte kartą terenu nr 06 powinny w sposób naturalny służyć jako kontynuacja szerokiego parku, który na tym odcinku jest nienaturalnie przewężony.

Zwracamy także uwagę, że teren ten jest położony w lokalizacji wyjątkowo atrakcyjnej widokowo w skali nie tylko Trójmiasta ale i całego kraju. Działka położona naprzeciwko moła i otoczona zielenią posiada ogromny potencjał, by stać się wyjątkowym tarasem widokowym na Zatokę Gdańską. Stworzenie tam zieleni urządzonej byłoby zatem najlepszym rozwiązaniem.

Przykładów na dobre urządzenie nadmorskiej promenady mamy sporo w Trójmieście. Wspomnieć należy Park Północny w Sopocie czy Park Reagana w Gdańsku, które są nie tylko przestronnymi oazami zieleni nad samym morzem, ale posiadają niezwykle atrakcyjną ofertę dla mieszkańców i turystów, której Promenada Królowej Marysieńki jest pozbawiona.

Wspomnieć można:

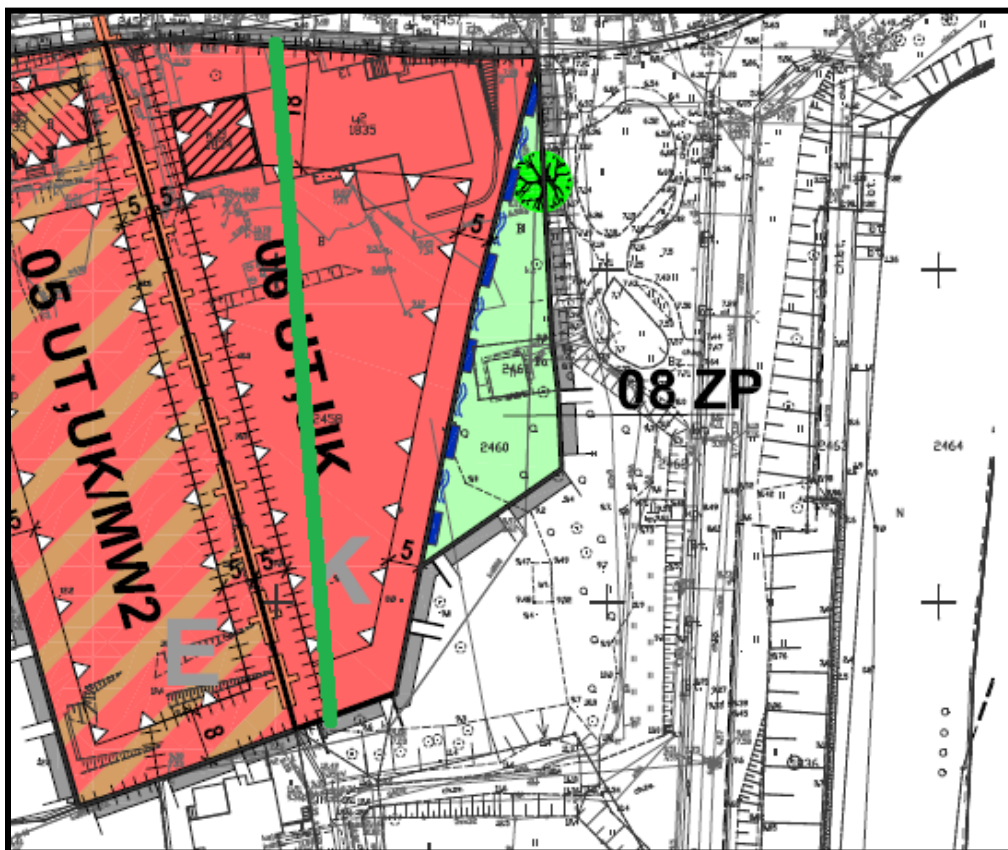
- ogrodzone wybiegi dla psów,
- tory dla rolkarzy,
- zadaszone altany,
- zorganizowane miejsca do gier i zabaw (np. stoliki szachowe) i wiele innych.

Także budowa Parku Centralnego pokazuje jak wiele komunalne tereny zielone mogą zaoferować mieszkańcom.

Uważamy ponadto, że całe Orłowo nadmorskie pozbawione jest publicznego, zadaszonego miejsca do odpoczynku. Przedmiotowy teren byłby idealnym miejscem, na którym można by ulokować zadaszone altany publiczne, które korespondowałyby z potencjałem tego miejsca, jako tarasu widokowego na Zatokę Gdańską. Jest to oczywiście jedynie jedna z możliwych propozycji, która znacznie lepiej, niż proponowane przez projekt planu rozwiązania, wykorzysta w pełni potencjał tego terenu.

Przedmiotowy teren mógłby stanowić idealną bazę terenową pod rozwój Promenady. Uważamy, że w przypadku sprzedania tego terenu i pozwolenia na jego zabudowanie szansa ta zostanie bezpowrotnie zaprzepaszczona.

Na poniższej ilustracji zieloną linią na projekcie planu zaznaczony został zieloną linią fragment karty terenu nr 06, który bezwzględnie powinien służyć mieszkańcom i turystom jako poszerzenie Promenady.



To, jak wspaniałym tarasem widokowym jest przedmiotowy teren ilustruje przedwojenne zdjęcie wykonane z poziomu pensjonatu "Czerwony Dwór". Cały ten teren posiada unikatowy walor krajobrazowy, który warto wykorzystać poprzez wpisanie jak największej części terenu w Promenadę Królowej Marysieńskiej.



Odnosnie fragmentu karty terenu nr 06 na której znajduje się "Czerwony Dwór" wraz z najbliższym otoczeniem proponujemy, aby skorzystać z którejś z poniższych opcji:

- Pozostawić ten teren jako miejski i obiekt "Czerwonego Dworu" wydzierżawić w całości lub z podziałem na lokale pod "Usługi Turystyki".
- Wydzielić niewielką działkę zawierającą obiekt "Czerwonego Dworu" i sprzedać tylko ten fragment terenu nr 06 pod "Usługi Turystyki". W takiej sytuacji dopuszczenie ulokowania na tej wydzielonej działce niewielkiego pawilonu gastronomicznego byłoby czymś pożytecznym. Byłaby to także opcja, w której korzyść finansową poniosłoby miasto sprzedając ten fragment terenu.

Dzięki takiemu rozwiązaniu mieszkańcy i turyści zyskają przestronny park w tej atrakcyjnej lokalizacji a zabytkowy budynek będzie mógł ponownie pełnić funkcje hotelarskie.

2. Uwagi do kart terenu nr 03, 04 i 05.

Karta terenu nr 04 dopuszcza na terenie nią objętym zabudowę służącym funkcjom usług turystyki i usług sportowych. Są to nowe funkcje, niewystępujące wcześniej na przedmiotowym terenie. Chcemy jednocześnie zauważyć, że funkcja hotelowa istniała historycznie na terenach objętych kartą nr 03 (pensjonat „Słońce”), która to karta terenu nie dopuszcza funkcji usług turystyki.

Wobec tego prosimy o:

1. Dopisanie do karty terenu 03 funkcji usługi turystyki, która to funkcja jest zgodna z historycznym przeznaczeniem obiektu, który się tam znajduje.
2. Usunięcie z karty terenu nr 04 funkcji usług turystyki, pozostawienie funkcji usług sportowych oraz dopisanie funkcji zieleń urządzona. Uważamy, że teren ten powinien służyć mieszkańcom jako ogólnodostępny teren zielony z możliwą infrastrukturą sportową.
 - o Można by zlokalizować tam ciekawą infrastrukturę komunalną, np tor rolkowy czy skatepark.
 - o Wartościowe byłoby tam zlokalizowanie też ogrodzonego wybiegu dla psów, którego brak w Orłowie. Jego oddalenie od Promenady również niosłoby korzyści.

Sugerujemy takie skonstruowanie kart terenu nr 03 i 05, aby dopuszczając zabudowę mieszkaniową w samych zabytkowych budynkach pensjonatu dopuszczały jedynie funkcję usług turystyki, tak by zachować historyczny, kuracyjny charakter tych obiektów i zarazem Orłowa.

Uwagi do całego planu:

Korzystając z okazji pragniemy także przekazać nasze spostrzeżenia odnośnie całokształtu polityki planistycznej Miasta Gdynia w Orłowie nadmorskim, którego plan nr 1509 jest częścią.

Tereny objęte przedmiotowym planem przed 2019 r. były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1503, później objęte zostały nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1508. Obecnie, dla terenów objętych w 2019 r. planem nr 1508 procedowane są dwa plany: przedmiotowy plan nr 1509 oraz plan nr 1510.

Historia planowania przestrzennego dla tych terenów wyraźnie pokazuje, że ani plan nr 1508 ani przedmiotowy plan nr 1509 nie są planami nowymi, a stanowią w rzeczywistości zmianę planów poprzednich (tj. plan nr 1509 stanowi zmianę planu nr 1508, podobnie jak plan nr 1508 stanowił zmianę planu nr 1503). **Uważamy, że faktyczna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie na drodze jego formalnej zmiany, a na drodze tworzenia nowego planu na fragmencie terenów objętych planem poprzednim, jest złym podejściem z kilku względów.**

1. **Taka polityka planistyczna prowadzi do chaosu legislacyjnego.** Dzielnica Orłowo jest z każdym rokiem dzielona pomiędzy kolejne, coraz mniejsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jest to niepotrzebne dzielenie dzielnicy na obszary objęte coraz mniejszymi planami miejscowymi, pomimo, że wcześniej istniał jeden spójny plan obejmujący Orłowo nadmorskie.
2. Dużą wadą takiego sposobu planowania przestrzennego, a co za tym idzie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest jego fragmentaryczność, która skupia się na partykularnych działkach, pomijając powszechne problemy komunikacyjne, parkingowe i swobodnego dostępu do urokliwego zakątka nadmorskiego. Przedłożony plan nie proponuje rozwiązań istniejących problemów dzielnicy, a jedynie sankcjonuje indywidualne zamierzenia budowlane dla poszczególnych działek. Co za tym idzie **nie pozwala na spójną politykę urbanistyczną dla całego regionu nadmorskiego w Orłowie**, skoro obejmuje jedynie jego pojedyncze działki. Skutkować to będzie oczywistym zwiększeniem chaosu w tym rejonie. **Ideę promowania spójnej polityki urbanistycznej w Orłowie nadmorskim niósł plan nr 1503, z którego wykrojony został plan nr 1508, a następnie przedmiotowy plan wraz z planem nr 1510.**
3. Fakt tworzenia formalnie nowych planów miejscowych, które w rzeczywistości jedynie zmieniają poprzednie plany, chociaż jest legalny, to w naszym odczuciu nie jest uczciwy.
 - o Pierwsza taka sytuacja miała miejsce w związku z wykrojeniem z planu nr 1503 planu nr 1508. Pierwotny mpzp nadmorskiej części Orłowa (1503) przyjęto uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni w dn. 24 stycznia 2007 r. Pierwsza uchwała zmieniająca (1503z) została przyjęta w dn.25 września 2013 r., kolejna (1503z2) w dn. 22 czerwca 2016 r. Procedowanie trzeciej zmiany mpzp (1503z3) bez uchwalenia tekstu jednolitego jest kontynuowaniem uchybienia gminy wobec zasady wprowadzonej nowelizacją ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (art. 16), która zobowiązuje organy jednostki

samorządu terytorialnego do ogłaszania tekstów jednolitych znowelizowanych aktów normatywnych nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy. Uchylając się przed wykonaniem wyroku NSA, biuro planowania przedkłada rzekomo nowy, przepakowany plan, jednak z tymi samymi uchybieniami.

- o Dokładnie taka sama sytuacja następuje teraz, gdy na terenach objętych wcześniej planem nr 1508 proceduje się przedmiotowy plan nr 1509 oraz plan nr 1510. Ma to oczywisty związek z uchyleniem zapisów mpzp nr 1508 przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w 2020 r. Wobec tego dziwi brak chęci do naprawiania wadliwego mpzp nr 1508 i procedowanie w jego miejsce dwóch kolejnych planów miejscowych.

Cyfrowa wersja uwag:

<https://docs.google.com/document/d/1Z6tcp48htEokTghPrIRvQ9soSG63k6zt6QYi84YAEyw/edit?usp=sharing>

Podpisano

W imieniu Stowarzyszenia Nasze Orłowo:

Lista poparcia

W imieniu Stowarzyszenia Bryza:

W imieniu Ruchu Miejskiego Wspólna Gdynia:
