

**do uchwały nr ..../.../08 Rady Miasta Gdyni z dnia ..... 2008 r.**

**w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni**

1. Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2007 roku do 16 listopada 2007 roku. W ustawowym terminie tj. do dnia 7 grudnia 2007 r. wpłynęło dwadzieścia dziewięć uwag. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4653/08/V/U z dnia 16 stycznia 2008 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu Studium, 9 uwzględnił w całości, 10 w części, 10 nie uwzględnił.
2. Uwagi do projektu zmiany Studium wniesione przez:
  - 1) Targowisko Hurtowe w Gdyni Sp. z o.o. – pismem z dn. 10.10.2007. r. oraz z listopada 2007 roku (brak daty dziennej na piśmie);
  - 2) Nadleśnictwo Gdańsk – pismem z dn. 25.10.2007 r.,
  - 3) Beatę i Jerzego Zielińskich – pismem z dn. 12.11.2007 r.,
  - 4) Lidię Daszutę – pismem z dnia 18.11.2007 r.;
  - 5) Edmunda Potrykusa, Małgorzatę Potrykus, Jadwigę Prangę – pismem z dnia 25.11.2007 r.;
  - 6) Ewę Haffner, Krystynę Romiszewską, Jerzego Krzyżanowskiego – pismem z dnia 30.11.2007 r.;
  - 7) Teresę Marię Zielichowską, Klemensa Leona Śliwińskiego – pismem z dnia 30.11.2007 r.;
  - 8) Stowarzyszenie „Ogródki”, Polski Związek Działkowców, Rodzinny Ogród Działkowy im. Tadeusza Kościuszki – pismem z dnia 30.11.2007 r.;
  - 9) Grupę Inwestycyjną „HOSSA” S.A. – pismem z dnia 06.12.2007 r.;
  - 10) Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. – pismem z dnia 05.12.2007 r.;
  - 11) Golf Park Gdynia S.J. Dariusz Kowalski, Krzysztof Piskorski – pismem z dnia 03.12.2007 r.;
  - 12) Jerzego Koweckiego, Joannę Ruszar – pismem z dnia 29.11.2007 r.;
  - 13) Stowarzyszenie Gdynia SOS – pismem z dnia 06.12.2007 r.;
  - 14) Zbigniewa Kozaka, posła na Sejm RP – pismem z dnia 06.12.2007 r.;
  - 15) Małgorzatę i Jana Małycha – pismem z dnia 04.12.2007 r.;
  - 16) Marka Łosia – pismem z dnia 30.11.2007 r.;
  - 17) Invest Komfort S.A. – pismem z dnia 07.12.2007 r.;
  - 18) PGOM Sp. z o.o. – pismem z dnia 07.12.2007 r.;
  - 19) Marka Karczewskiego – pismem z dnia 06.12.2007 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

3. Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

- 1) Firma Targowisko Hurtowe w Gdyni Sp. z o.o. wniosła o:
  - a) uwzględnienie przeznaczenia działek nr 113, 117, 118 oraz terenów przylegających pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa spowoduje harmonijne zagospodarowanie i poprawi wizerunek tego obszaru;
  - b) określenie przeznaczenia działek nr 113, 117, 118 dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i stanowiące teren o minimalnym udziale 40-60% powierzchni biologicznie czynnej;
  - c) uwzględnienie przeznaczenia działek nr 127/3, 127/4, 126/1 oraz cz. dz. 127/1 i 126/2 obręb kolonia KM 12 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym.

Ad a i b) Prezydent Miasta Gdyni zdecydował, że ze względu na istotne zmiany uwarunkowań środowiskowych zapisy Studium należy uogólnić pozostawiając szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów do podjęcia na etapie formułowania ustaleń planów miejscowych. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań przeprowadzone na etapie sporządzania planu miejscowego wskazało na

wartości przyrodnicze oraz ograniczenia dla zabudowy (tereny leśne, podmokłe, grunty nasytowe) występujące na terenie, którego dotyczy uwaga, zatem przesądzenie w Studium jego przeznaczenia pod zabudowę nie jest możliwe.

Ad c) Zapisy zmiany Studium podtrzymują ustalenia obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie w przeważającej części teren przeznacza się pod zabudowę usługową z zachowaniem i ochroną obszarów leśnych.

- 2) Nadleśnictwo Gdańsk z siedzibą w Gdyni złożyło uwagi zawierające n/w postulaty i stwierdzenia:
- a) grunty w rejonie dzielnicy Kolibki Bernardowo przeznaczyć pod las lub zieleń miejską z zakazem jakiegokolwiek zabudowy, stworzyć ciągi ekologiczne;
  - b) wprowadzić zapis dopuszczający zalesienie działki nr 237/1 obr. 0001 Gdynia;
  - c) brak zgody na projektowaną linię kolejową (Witomino-Wiczlino) przechodzącą przez tereny leśne. Sieć kolejowa podzieli jeden z najcenniejszych kompleksów leśnych;
  - d) zaplanować dojazd do osiedla Bernardowo drogą od ul. Sopockiej;
  - e) teren byłego wysypiska w Chwarznie zaplanować pod leśny kierunek rekultywacji;
  - f) wszystkie enklawy położone wśród gruntów leśnych przeznaczyć na cele gospodarki leśnej, wyłączyć spod zabudowy;
  - g) uwzględnić zamierzenia inwestycyjne związane z przebiegiem sieci infrastruktury wiążące się z wyłączeniem gruntów leśnych z produkcji leśnej;
  - h) uwzględnić konieczność dokonywania uzgodnień dotyczących lokalizacji nowych dróg i poszerzenia istniejących ciągów komunikacyjnych tak, aby zapewnić dostępność samochodom straży pożarnej i innych służb związanych z gospodarką leśną;
  - i) torowisko bocznicowe prowadzące do firmy „Polifarb” zaplanować do zalesienia;
  - j) umieścić w studium tereny leśne w faktycznym przeznaczeniu i użytkowaniu na cele publiczne (ujęcia wody, drogi, poszerzenia tras komunikacyjnych);
  - k) każde zamierzenie inwestycyjne w granicach TPK wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
  - l) uwzględnić przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej 30 m od gruntów leśnych.

Prezydent Miasta Gdyni częściowo uwzględnił uwagi zawarte w pkt. a, b, d, e, f, i.

Nieuwzględnienie pozostałych uwag uzasadnia się następująco:

Ad a) Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zakazu jakiegokolwiek zabudowy. Studium dopuszcza dla tego obszaru tylko zabudowę związaną z funkcją sportu i rekreacji, szczegółowe ustalenia dla tego terenu zostaną podjęte w m.p.z.p.

Ad c) Projektowany przebieg linii lekkiego środka transportu szynowego został poprzedzony analizami, które wskazały przebieg najkrótszy i najlepiej wpisany w ukształtowanie terenu. Szczegółowy przebieg oraz ustalenia dla tego terenu zostaną podjęte na etapie m.p.z.p. Realizacja publicznego transportu szynowego, łączącego tereny Chwarzna – Wiczlino ze śródmieściem Gdyni, mogłaby istotnie zmniejszyć ruch samochodowy na trasach drogowych przechodzących przez tereny leśne.

Ad g, j) Stopień szczegółowości uwagi nie pozwala na jej rozstrzygnięcie w Studium. Szczegółowe przebiegi sieci infrastruktury oraz przeznaczenie obszarów leśnych na cele nieleśne zostaną wskazane w m.p.z.p.

Ad h, k) Obowiązek uzgodnień oraz zakres czynności z tym związany regulują obowiązujące przepisy szczegółowe.

Ad l) Szczegółowe ustalenia dla lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów leśnych zostaną podjęte w m.p.z.p.

- 3) Beata i Jerzy Zielińscy żądają uwzględnienia częściowego przeznaczenia działek nr 355/1, 355/2, 355/3 pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną – jednorodziną z usługami.

Zapisy zmiany Studium utrzymują ustalenia obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykluczające zabudowę mieszkaniową. Ze względu na uwarunkowania przyrodniczo – krajobrazowe oraz infrastrukturalne teren przeznaczony jest pod zieleń ekologiczno-krajobrazową i użytkowanie rolnicze.

- 4) Lidia Daszuta złożyła uwagi, w których wnosi o:

- a) przeznaczenie działek 684/16, 684/8 na cele budownictwa mieszkaniowego bez ograniczeń wysokości budynków i intensywności zabudowy;

- b) przeznaczenie działki 666/10 na cele osiedlowego centrum usługowego do 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży dla pojedynczego lokalu i budownictwa mieszkaniowego bez ograniczeń wysokości i intensywności zabudowy.

Ad a) Obecny właściciel nieruchomości objętych uwagą jest Gmina Miasta Gdyni. Wskazany obszar planowany jest do utrzymania jako tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej. Ze względu na ograniczenia dla zabudowy wynikające z ukształtowania terenu (nachylenie ok. 30%), położenie w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej i obecny charakter zagospodarowania uzasadnione jest przeznaczenie terenu na zieleni i cele rekreacyjno-wypoczynkowe mieszkańców.

Ad b) Uwaga uwzględniona w części dotyczącej sposobu przeznaczenia terenu. Projekt przewiduje we wskazanym rejonie lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

Studium nie rozstrzyga o wysokości zabudowy i intensywności zabudowy dla poszczególnych działek. Szczegółowe wytyczne zabudowy dla tego terenu zostaną wskazane w m.p.z.p.

- 5) Edmund Potrykus, Małgorzata Potrykus oraz Jadwiga Pranga złożyli uwagę, w której wnioskują o uwzględnienie przeznaczenia działki nr 485/119 pod usługi związane z obsługą komunikacji typu: salon samochodowy, stacja diagnostyczna, myjnia, itp.

Obecny właściciel nieruchomości jest Gmina Miasta Gdyni. Wskazany obszar zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego węzła drogowego Obwodnicy Północnej z ulicą Morską. Stopień szczegółowości uwagi nie pozwala na jej rozstrzygnięcie w Studium. Dlatego szczegółowe rozstrzygnięcia dla tego terenu zostaną ustalone w m.p.z.p.

- 6) Ewa Haffner, Krystyna Romiszewska oraz Jerzy Krzyżanowski złożyli uwagę, w której wnioskują o zmianę preferowanej funkcji dla działek nr 24/1, 26/9, 202/171, 201/171, 196/170, 200/170, 198/170, 51/14, 13, 54/11 na strefę komercyjną dopuszczającą zabudowę mieszkaniową wraz z usługami.

Obecny właściciel nieruchomości jest Skarb Państwa w Zarządzie MON-Rejonowy Zarząd Infrastruktury, jest to teren zamknięty. Studium nie formułuje ustaleń dla terenów zamkniętych.

Obszar posiada ograniczenia dla zabudowy - położony jest częściowo w strefie uciążliwości projektowanego lotniska Gdynia-Kosakowo (powodowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów), częściowo w granicach pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego – jest zagrożony potencjalnymi ruchami masowymi ziemi.

- 7) Teresa Maria Zielichowska i Klemens Leon Śliwiński wnosi o zmianę preferowanej funkcji dla działek nr 114/67, 119/67, 115/67, 76/1 na strefę komercyjną dopuszczającą zabudowę mieszkaniową wraz z usługami.

Obecny właściciel nieruchomości jest Skarb Państwa w Zarządzie MON-Rejonowy Zarząd Infrastruktury, jest to teren zamknięty. Studium nie formułuje ustaleń dla terenów zamkniętych.

Obszar posiada ograniczenia dla zabudowy - położony jest częściowo w strefie uciążliwości projektowanego lotniska Gdynia-Kosakowo (powodowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów), częściowo w granicach pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego – jest zagrożony potencjalnymi ruchami masowymi ziemi.

- 8) Stowarzyszenie „Ogródki”, Polski Związek Działkowców, Rodzinny Ogród Działkowy im. Tadeusza Kościuszki wnosi o:

- a) skorygowanie projektowanego przebiegu ul. Krośnieńskiej w taki sposób, aby zostały zachowane ustalenia m.p.z.p. terenu ogródków działkowych przy al. Zwycięstwa 136 w Gdyni, a w szczególności zachowania granic jednostek planistycznych o funkcji mieszkaniowej;
- b) skorygowanie na str. 48 akapitu rozpoczynającego się w 12 wierszu od dołu po lewej stronie po słowach” ...na terenie między al. Zwycięstwa a terenami PKP” – dopisać „...aż po ul. Stryjską w Redłowie.

Ad a) Studium zaznacza potrzebę korekty układu komunikacyjnego określonego w obowiązującym m.p.z.p. tak, aby powiązania projektowanych dróg lokalnych z al. Zwycięstwa w rejonie w/w planu odbywało się na skrzyżowaniu o pełnym układzie geometrycznym i rozwiązaniach dostosowanych do wymagań bezpieczeństwa ruchu. Szczegółowy zakres korekty układu komunikacyjnego zostanie ustalony w m.p.z.p.

Ad b) Uwaga została uwzględniona poprzez skorygowanie tekstu zakładającego ograniczenie funkcji mieszkaniowej na terenie między al. Zwycięstwa a terenami PKP, „aż po ul. Stryjską w Redłowie”. Na

planszy podstawowej planu uzupełnione zostało przeznaczenie terenu przy al. Zwycięstwa 136 o funkcje usługowe.

9) Grupa Inwestycyjna „HOSSA” S.A. złożyła wnioski o:

- a) wprowadzenie korekty polegającej na ustaleniu dla terenu 096 PU (wg m.p.z.p. nr 2201), w połączeniu z terenami już wskazanymi w projekcie Studium, funkcji zespołu handlowo – usługowego adresowanego do mieszkańców kilku dzielnic;
- b) określenie obszaru w rejonie ul. Władysława Kańskiego i Wacława Gierdziejewskiego jako terenu o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi bez definiowania ograniczeń powierzchni zabudowy poprzez wskazanie wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Dla w/w terenu rozpoczęto realizację inwestycji zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy z 2006/2007 r.;
- c) objęcie zakresem planowanych prac planistycznych również przewidywanych inwestycji na obszarach leśnych np. infrastrukturalnych – dotyczy w szczególności odtworzenia Potoku Wiczińskiego;
- d) zmianę klasyfikacji planowanego łącznika gdyńskiego Trasy Kaszubskiej (połączenie od węzła „Chwarzno” do Trasy Kaszubskiej) z klasy G2/2 na klasę Z2/2;
- e) dowiązanie do lasu (w stronę północną) „głównego powiązania przyrodniczego pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego” wprowadzonego oznaczeniem w rejonie terenu 152.ZP wg m.p.z.p. 2201;
- f) dopuszczenie obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dla terenu niezabudowanego w kwartale ulic Władysława IV, 3-go Maja, Obrońców Wybrzeża i Armii Krajowej;
- g) uwzględnienie dodatkowego powiązania komunikacyjnego w obszarze śródmieścia poprzez połączenie ulic Obrońców Wybrzeża z ulicą Podolską.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagi zawarte w pkt. b, c, f.

Nieuwzględnienie pozostałych uwag uzasadnia się następująco:

Ad a) Wskazany w Studium rejon lokalizacji zespołu handlowo – usługowego adresowanego do mieszkańców kilku dzielnic jest spójny z miejscem koncentracji zabudowy usługowej tworzącej ciągi i pierzeje usługowe wg obowiązującego dla tego terenu m.p.z.p. Rejon ten położony jest w niedalekim sąsiedztwie planowanego przystanku lekkiego środka transportu szynowego. Dla terenu objętego uwagą Studium podtrzymuje zabudowę produkcyjno-usługową, co nie wyklucza lokalizacji zabudowy usługowej (szczegółowo określonej w m.p.z.p.), nie stanowiącej konkurencji dla sąsiedniego zespołu handlowo – usługowego, adresowanego do mieszkańców kilku dzielnic.

Ad d) Wskazana klasyfikacja drogi Łącznika Gdyńskiego (G2/2) jest zgodna z założeniami rozwoju podstawowego układu drogowego Gdyni – stanowi element powiązania miasta z drogą ekspresową nr 6.

Ad e) Powiązanie terenów zielonych dzielnicy z terenami leśnymi TPK jest bardzo pożądane, jednak realizacja istotnego powiązania przyrodniczego w proponowanym miejscu jest niemożliwa ze względu na planowany węzeł drogowy. Na etapie m.p.z.p. można rozważyć możliwość kontynuacji ciągów zielonych, także rekreacyjnych ciągów pieszych i rowerowych we wnioskowanym kierunku.

Ad g) Studium nie rozstrzyga o przebiegu ulic dojazdowych, zatem nie wyklucza nowego połączenia drogowego pomiędzy terenami położonymi po obu stronach terenów kolejowych. Propozycja powinna być szczegółowo przeanalizowana, wraz z analizą skutków dla ruchu w obszarze śródmieścia Gdyni, na etapie przygotowywanego projektu m.p.z.p.

10) Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. złożył uwagi:

A. Dotyczące części I – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1) W tekście Studium należy doprecyzować używanie pojęć takich jak:

- Port Handlowy Gdynia
- obszar administracyjny Portu Gdynia

2) Rozdz. III, pkt. 2.2, str. 12, 14 – nie jest zasadnym stwierdzenie mówiące o posiadaniu przez Port Gdynia: „dużych rezerw terenowych, umożliwiających dalszy jego rozwój i rozbudowę”.

3) Rozdz. III, pkt. 2.2, str. 12 – „Zamierzenia inwestycyjne” – dodać: „Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.”.

4) Rozdz. III, pkt. 2.2, str. 12, ost. pkt.: - Proponujemy zmianę zapisu na: „Budowa infrastruktury centrum logistycznego z bezpośrednim dostępem kolejowym w zachodniej części portu, wspomagającego rozwój obrotów terminali kontenerowych.”

5) Rozdz. III, pkt. 2.2, str. 13 – Zapis o braku rezerwacji na obszarze Gdyni terenów na cele przemysłowe, zwłaszcza pod rozwój funkcji transportowo – składowych, jest niespójny ze stawianą w Studium (str.8) tezą o przewidywanym rozwoju logistyki transportowej i budowie centrów logistycznych w Trójmieście.

6) Rozdz. III, pkt. 2.3, str. 13 – Wnosimy o wykreślenie zdania: „*Ograniczanie terenów portowo – przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta stwarza dalsze możliwości rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych (...)*” – jest to zapis sprzeczny z innymi zapisami Studium (str. 9) Proponujemy rozważenie wprowadzenia na granicy miasta i portu funkcji zieleni, jako bufora i jednocześnie obszaru wypoczynkowo – rekreacyjnego, z możliwością poprowadzenia ścieżki rowerowej.

7) Rozdz. III, pkt. 2.4, str. 14 – w pkt.: „*układ torowy nabrzeży portowych*”, zamiast: „obsługujące przeładunki węgla”, uważamy za niezbędne precyzyjne sformułowanie: „południowa część obszaru tzw. „Międzytorza”, wyłączona z granic administracyjnych Portu Gdynia”.

8) Rozdz. III, pkt. 2.4, str. 14 – w pkt.: „*Kolejny impuls rozwojowy(...)*” - Proponujemy brzmienie: „Kolejny impuls rozwojowy dla miasta pojawia się w związku ze zwiększeniem intensywności użytkowania terenów we wschodniej części portu, w związku z budową nowego terminalu promowego przy Nabrzeżach: Fińskim i Polskim, co zaowocuje rozwojem usług transportowych i turystycznych na tym obszarze”.

9) Rozdz. VIII, pkt 1.2, str. 32 - Nie możemy się zgodzić ze stwierdzeniem: „*Zakładowe ujęcia wód głębinowych zlokalizowane w rejonie basenów portowych należy poddać ochronie, ograniczając stopniowo ich eksploatację, a następnie występujące potrzeby pokryć z wodociągu komunalnego. Celem takiego działania jest ochrona zasobów wód podziemnych przed degradacją*”, oraz zapisem zawartym w rozdz. XVI pkt 1.2, str. 84: „*dla wykorzystania zdolności eksploatacyjnej wodociągu gdyńskiego w dalszej perspektywie należy dążyć do ochrony wód podziemnych w rejonie basenów portowych poprzez ograniczenie eksploatacji ujęć zakładowych i dostawę do użytkowników wody z ujęcia komunalnego.*” Parametry wody z ujęcia portowego spełniają najbardziej restrykcyjne normy, wymagane przepisami prawa, także unijnego.

10) Rozdz. VIII, pkt 3.1, str. 34 – Sytuacja dotycząca systemu kanalizacji deszczowej opisana w Studium jest znacząco nieaktualna. Portowa sieć kanalizacji deszczowej jest sukcesywnie modernizowana począwszy od 2002 r. Zaawansowanie prac przy modernizacji całego systemu portowej kanalizacji deszczowej oceniamy na ok. 80%.

#### B. Dotyczące części II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego

11) Rozdz. X, pkt. 1.1, str. 44 – zdanie: „*Największą skalą potencjalnych przekształceń (...), tereny dzielnicy portowo – przemysłowej na styku ze Śródmieściem...*” powinno być doprecyzowane: „tereny dzielnicy portowo-przemysłowej, znajdujące się poza granicami administracyjnymi portu”.

12) Rozdz. X, pkt. 2.5, str. 46 – pkt.: „*Strefa Rozwoju Centrum Miasta (Międzytorze)*”, – wnosimy o doprecyzowanie, jak w pkt. 7 uwag.

13) Rozdz. X, pkt. 2.5, str. 46 – pkt.: „*rejon Basenu Prezydenta z pirssem Dalmoru(...)*” – wnosimy o usunięcie części zdania: „*wraz (docelowo) z rejonem Basenu Inż. T. Wendy*” – jest to obszar znajdujący się w granicach portu, intensywnie wykorzystywany, związany z przyszlými planami rozwoju.

14) Rozdz. XI, pkt. 1.2, str. 48/49 – brak uwzględnienia w założeniach kierunków polityki przestrzennej przyszłych losów istniejących struktur mieszkaniowych na obszarze portu i na jego styku z miastem, w tym zabudowy wielorodzinnej przy ul. Chrzanowskiego, Wendy, Węglowej, odmiennie niż w przypadku innych obszarów Gdyni.

15) Rozdz. XI, pkt. 2.1, str. 50 – uważamy za nieuprawniony zapis: „*Będzie następowała ekspansja Śródmieścia na tereny bezpośrednio przylegającej dzielnicy portowo – przemysłowej (...)*” – nie jest to możliwe ze względu na zawarte wieloletnie umowy z terminalami oraz planami dalszego rozwoju tych terenów.

16) Rozdz. XI, pkt. 3, str. 53 – konieczna korekta zapisu na temat funkcjonowania i planów rozwoju Portu Handlowego w Gdyni

- załączona propozycja nowego brzmienia rozdz. X, pkt. 3 Port

17)Rozdz. XI, pkt. 6.2, str. 59 – „*tereny rekreacyjne w porcie*” – w granicach administracyjnych portu znajdują się tylko tereny likwidowanych ogródków działkowych, przeznaczone pod rozwój funkcji logistycznych.

18)Rozdz. XII, pkt. 2, str. 61 – Wnosimy o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5, podobnie jak przyjęto w planie miejscowym rejonu Portu Zachodniego w Gdyni nr 2301.

19)Rozdz. XIII, pkt. 2.6, str. 65 – zapis :”*dostawa zanieczyszczeń do wód Zatoki Gdańskiej (Port Handlowy Gdynia ...)* nie przedstawia aktualnej sytuacji, która uległa zdecydowanej poprawie po wykonanych i kontynuowanych modernizacjach.

20)Rozdz. XVI, pkt.4.2, str. 79 - błędny zapis: „*5) 110/15kV „Gdynia Port” (zlokalizowany przy ul. Rotterdamskiej)*” - przy ul. Rotterdamskiej nie ma takiej stacji. Znajduje się ona przy ul. Nowa Węglowa.

21)Rozdz. XVI, pkt.7, str. 83 – wnosimy o uzupełnienie tekstu dotyczącego wskazanych na rysunku punktów zbiórki odpadów niebezpiecznych, o informacje w zakresie: lokalizacji, rodzaju odpadów oraz przewidzianych zabezpieczeń.

22)Rozdz. XVIII, pkt.1.5, str. 86 – wnosimy o doprecyzowanie, jak w pkt. 7.

23)Rozdz. XXI, pkt.2, str. 91 – wnosimy o doprecyzowanie, jak w pkt.7.

C. Dotyczące części graficznej:

24)Wnosimy o korektę ekspansji funkcji miejskich i śródmiejskich na tereny „Międzytorza” znajdujące się w granicach administracyjnych portu.

25)Wnosimy o korektę ekspansji funkcji miejskich i śródmiejskich na tereny użytkowane przez Stocznię Remontową Nauta S.A. oraz południową część Pirsu Węglowego.

26)Wnosimy o korektę projektowanego układu komunikacyjnego połączenia planowanej ul. „Nowej Węglowej” z ul. Polską i Nową Polską. Prezentowana zmiana obecnego układu drogowego w części Nabrzeża Duńskiego nie uwzględnia stanu obecnego układu drogowego ul. Chrzanowskiego i Wendy. Proponowany przebieg, równoległy do obecnego układu drogowego, nie jest możliwy ze względu na zagospodarowanie obszaru przyległego do Nabrzeża Duńskiego.

Wyznaczenie Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R – 10 wzdłuż ul. Polskiej jest sprzeczne z planami ZMPG S.A. Planowane jest przekształcenie ul. Polskiej (obecnej drogi publicznej) w wewnętrzną drogę technologiczną.

Uwagi zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Gdyni w części:

Ad 1) Pod określeniem „port” użytym w Studium należy rozumieć zarówno teren Portu Handlowego Gdynia i innych przedsiębiorstw położonych na obszarze administracyjnym Portu Gdynia jak również tereny portowe położone poza tym obszarem, w tym tereny portu Marynarki Wojennej. Tekst Studium należy przejrzeć i doprecyzować w miejscach odnoszących się jedynie do portu handlowego lub obszaru administracyjnego Portu Gdynia.

Ad 2) Zapis skorygowany został następująco:

*Port morski posiada pewne rezerwy terenowe, co umożliwi dalszą jego rozbudowę i modernizację.*

Ad 4) Informacja o centrum logistyczno-dystrybucyjnym uzupełniona została następująco: *...z bezpośrednim dostępem kolejowym, w zachodniej części portu.*

Ad 6) Zapis skorygowany został poprzez użycie czasu przeszłego: *...Ograniczenie terenów portowo-przemysłowych... ..stworzyło możliwości rozwojowe...*

Ad 7) Układ torowy nabrzeży portowych obsługujących dawniej przeładunki węgla tzw. Międzytorze nie jest obecnie wykorzystywany i stanowi teren szans rozwojowych w związku z możliwością realizacji nowego programu użytkowego. Studium nie przesądza kierunku restrukturyzacji tego obszaru. Skorygowany został zapis: *...W wyniku ograniczenia aktywności niektórych podmiotów gospodarczych powstały możliwości innego zagospodarowania terenów przemysłowych i portowych...*

Ad 8) Skorygowany został zapis: *Kolejny impuls rozwojowy dla miasta pojawia się w związku z możliwościami zwiększenia intensywności użytkowania terenów portowych – budową nowego terminalu promowego przy Nabrzeżach: Fińskim i Polskim...*

Ad 9) Uwaga zostaje uwzględniona poprzez modyfikację przytoczonych zapisów, (które dotyczą nie tylko ujęcia portu handlowego):

*Zakładowe ujęcia wód głębinowych zlokalizowane w rejonie basenów portowych należy poddać ochronie, ograniczając ich eksploatację, w celu ochrony zasobów wód podziemnych przed degradacją”, oraz*

*„Dla wykorzystania zdolności eksploatacyjnej wodociągu gdyńskiego w dalszej perspektywie należy dążyć do ochrony wód podziemnych w rejonie basenów portowych poprzez ograniczenie eksploatacji istniejących ujęć zakładowych, które nie zapewniają właściwych standardów wody pitnej i dostawę do użytkowników wody do celów komunalnych z ujęcia komunalnego.”*

Ad 10) Zapis jest aktualny. Dla uściślenia należy wprowadzić określenie „miejskich kolektorów”.

Ad 12, 13) Uwaga zostaje uwzględniona poprzez zmianę zapisów:

- *Strefa Rozwoju Centrum Miasta (w tym południowa część tzw. Międzytorza wyłączona z granic administracyjnych Portu Gdynia) - koegzystencja funkcji usługowych, obsługi biznesu, sektora gospodarczego, funkcji śródmiejskich z uzupełniającą funkcją mieszkaniową;*

- *Międzytorze (część w granicach administracyjnych Portu Gdynia) – strategiczna rezerwa dla rozwoju funkcji portowych;*

Ad 14) W przypadku zakładanej przez ZMPG S.A. intensyfikacji działalności portowej w rejonie ul. ul. Chrzanowskiego, Wendy, Węglowej należy dążyć do docelowej eliminacji mieszkalnictwa z tego rejonu. Należy uzupełnić tekst oraz wprowadzić zmianę na rysunku Studium.

Ad 15) Uwaga została uwzględniona poprzez zmianę zapisów ograniczających opis rozwoju śródmieścia do terenów poza granicami portu.

Ad 16) Uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie proponowanych zmian zapisów z uwzględnieniem także innych funkcji niż działalność prowadzona na obszarze administracyjnym Portu Gdynia oraz zapisów o konieczności zmniejszenia szkodliwego oddziaływania funkcji przemysłowych na środowisko.

Ad 17) Uwaga została uwzględniona poprzez wykreślenie zakwestionowanego zapisu.

Ad 20) Uwaga została uwzględniona poprzez korektę zapisów - GPZ Gdynia Port znajduje się przy ul. Węglowej.

Ad 22, 23) Uwaga została uwzględniona poprzez zmianę zapisów ograniczających opis rozwoju śródmieścia do terenów poza granicami portu.

Ad 24) Uwaga została uwzględniona poprzez zmianę oznaczeń na schemacie na str. 53:

*Tereny przewidziane do restrukturyzacji – możliwość realizacji nowego programu użytkowego (zgodnie z oznaczeniami na planszy podstawowej Studium).*

Ad 24, 25) Opis oznaczeń na rysunku Studium dotyczących przedmiotowych obszarów skorygowany został poprzez skreślenie słowa „miasta”:

*Tereny rozwojowe istotne w związku z możliwością realizacji nowego programu użytkowego.*

Ad 27) Skorygowany został przebieg Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R – 10 – wzdłuż projektowanej ul. Nowej Węglowej.

Nieuwzględnienie pozostałych uwag uzasadnia się następująco:

Ad 3) Opisane zamierzenia inwestycyjne nie obejmują jedynie działań Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.

Ad 5) Przywołany zapis nie dotyczy funkcji transportowo-składowych zwłaszcza związanych z gospodarką morską, której poświęcony jest odrębny akapit w tekście Studium.

Ad 11) Zdanie jest prawdziwe. Jednym z obszarów o największej skali przekształceń będą tereny dzielnicy portowo – przemysłowej na styku ze Śródmieściem. Obecny stan wymaga przekształceń polegających na zwiększeniu intensywności wykorzystania obszaru na cele portowe.

Ad 18) Różnica wartości wynika stąd, że wskaźniki podane orientacyjnie w Studium to wskaźniki brutto (1,2) obejmujące oprócz terenów inwestycyjnych m.in. drogi o charakterze lokalnym. Natomiast wskaźniki określone w m.p.z.p. to wskaźniki netto (1,5) odnoszące się tylko do terenów inwestycyjnych.

Ad 19) Zapis należy pozostawić, ze względu na brak pełnej inwentaryzacji istniejących urządzeń podczyszczających na wylotach lokalnych kanałów deszczowych na terenach portowych, eksploatowanych przez ZMPG S.A.

Miejskie kolektory odprowadzające ścieki deszczowe do basenów portowych nie są wyposażone w urządzenia oczyszczające.

Ad 21) W Studium wskazano rejony miasta, w których należy zlokalizować punkty zbiórki odpadów niebezpiecznych. Szczegółowe lokalizacje ustalone będą w m.p.z.p.

Ad 23) Tzw. Międzytorze jest obszarem wymagającym przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

Ad 26) Rysunek Studium jest zgodny z koncepcjami ZMPG S.A. zawartymi w dotychczasowych opracowaniach, a dotyczącymi rozwoju układu komunikacyjnego na terenie portu. Szczegółowe rozstrzygnięcia zostaną dokonane w m.p.z.p.

- 11) Golf Park Gdynia s.j. Dariusz Kowalski, Krzysztof Piskorski złożyli uwagę, w której wnoszą o:
- przeznaczenie nieruchomości obejmującej działki nr 38/23 (KM 83) oraz 233/1, 127/30 i 101/30 (KM 87) pod realizację pola golfowego z zagospodarowaniem towarzyszącym (takim jak budynek klubu golfowego oraz niezbędna infrastruktura techniczna);
  - weryfikację rozwiązań dotyczących planowanego skrzyżowania projektowanej Drogi Czerwonej z ul. Spółdzielczą w sposób zachowujący istn. zabudowę.

Ad a) Studium wskazuje rejon w/w nieruchomości jako tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji - PBC min. 80%. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z przebiegiem projektowanej Drogi Czerwonej szczegółowe wytyczne dla tego terenu zostaną ustalone w m.p.z.p.

Ad b) Stopień szczegółowości uwagi nie pozwala na jej rozstrzygnięcie w Studium. Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów zostanie ustalone w m.p.z.p.

- 12) Jerzy Kowecki i Joanna Ruszar wnioskuje o zmianę preferowanej dla działki nr 293 (Śródmieście) funkcji na strefę dopuszczającą zabudowę mieszkaniową, usługi (hotele i pensjonaty).

Obecnym właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa w Zarządzie MON-Rejonowy Zarząd Infrastruktury, jest to teren zamknięty. Studium nie formułuje ustaleń dla terenów zamkniętych.

- 13) Stowarzyszenie Gdynia SOS złożyło następujące uwagi:

- brak podstaw prawnych i uzasadnienia dla aktualnych zmian granic Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i Otuliny Parku;
- nie sprecyzowano wymagań dla obszarów objętych ochroną;
- projektuje się dopuszczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługi terenów leśnych, parków, skwerów, terenów przylegających do głównych arterii a jako rezerwy terenu bez oznaczenia przyszłego pozostawia się obszary niezadrzewione, dobrze skomunikowane;
- nie uwidoczniło obszarów znajdujących się w strefie oddziaływania czynników szkodliwych dla ludzi i środowiska w zakresie emisji do atmosfery obiektów przemysłowych i energetyki cieplnej, hałasu, spalin, fal elektromagnetycznych;
- brak analizy istniejącego i przyszłego obciążenia i przebiegu głównych istniejących i projektowanych arterii komunikacyjnych;
- w rejonie Orłowa powinna obowiązywać zasada pełnej ochrony elementów najcenniejszych z ewentualnym dopuszczeniem uzupełnień i drobnych przekształceń.

Dodatkowo składający uwagi nie wyrażają zgody na:

- nieuzasadnione wycinki drzewostanu, jedynie pod projektowane ciągi komunikacyjne;
- likwidację wszystkich skwerów i trawników w Śródmieściu poprzez dopuszczenie zabudowy;
- jakąkolwiek, dalszą zabudowę Skweru Kościuszki, jedynie na uporządkowanie i rewitalizację istn. zabudowy;
- dopuszczenie dalszej zabudowy mieszkaniowej w obrębie i u nasady mola węglowego i południowego (Dalmorowskiego), teren mola i nasady (stocznia Radunia i Nauta) przeznaczyć pod funkcje turystyki związanej głównie z turystyką morską.

Wnioski :

- przeanalizować możliwość likwidacji enklawy zabudowy substandardowej istn. między ul. Pucką a Północną, jednocześnie należy przeanalizować zmianę przeznaczenia terenu z przemysłowo-usługowego na mieszkalny w obrębie ulic Halickiej i Przemyskiej z dopuszczeniem usług towarzyszących obiektom sportowym;
- ograniczyć możliwość dalszej zabudowy Śródmieścia w obszarze wpisanym do rejestru zabytków z dopuszczeniem przekształceń funkcji, drobnych uzupełnień (uporządkowanie przestrzeni międzyblokowych, rewaloryzacja, odtworzenie skwerów i zadrzewień);
- przeanalizować konieczność potrzeby powiększenia cmentarza przy ul. Spokojnej kosztem istn. ogrodów działkowych;
- określić konieczny zakres rozbudowy obiektów administracji samorządowej i przeanalizować możliwość rozbudowy budynku Urzędu Miasta Gdyni wzdłuż ul. Bema do ul. Armii WP.

Uwagi zostały uwzględnione w n/w części:

Ad f) Zapisy zmiany Studium podtrzymują ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które ustanawiają ochronę najcenniejszych elementów



zagospodarowania, z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń, podporządkowanych konieczności zachowania istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych Orłowa.

Ad l) Możliwość dalszej zabudowy Śródmieścia w obszarze wpisanym do rejestru zabytków podporządkowana będzie wymogom zachowania historycznego układu i form zabudowy. Zakłada się działania porządkujące, rewaloryzujące i uzupełnienia historycznej tkanki urbanistycznej.

Ad m) W ramach prac wstępnych nad zmianą Studium przeprowadzono analizę przyszłego zapotrzebowania na miejsca grzebalne w Gdyni. W wyniku wskazano konieczność rozbudowy cmentarza przy ul. Spokojnej lub budowy nowego cmentarza w rejonie Góry Donas.

Nieuwzględnienie pozostałych uwag uzasadnia się następująco:

Ad a) Granice TPK zostały wskazane zgodnie z obecnym stanem prawnym (nie zmieniono granic TPK ani jego otuliny).

Ad b) Wymagania dla obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczegółowych wynikają z treści tych przepisów. Dla obszarów chronionych ustaleniami Studium zasady ochrony zostały określone w odpowiednich rozdziałach tekstu Studium.

Ad c) Studium nie rozstrzyga o szczegółowym przeznaczeniu działek, wskazuje przewagę funkcji w danej strefie. Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów, w tym lokalizacja małych zespołów zieleni: parków, skwerów i zieleni towarzyszącej innym formom zagospodarowania, zostanie ustalone w m.p.z.p.

Ad d) Zapisy dotyczące oddziaływania czynników szkodliwych dla ludzi i środowiska zostały wskazane w części tekstowej Studium. Szczegółowa identyfikacja ewentualnych przekroczeń dopuszczalnych wartości emisji zanieczyszczeń, hałasu, fal elektromagnetycznych itp. dokonywana jest w innych procedurach wynikających z ustawy o ochronie środowiska.

Ad e) Zapisy dotyczące przebiegu głównych, istniejących i projektowanych arterii komunikacyjnych, wynikające z analiz ich obecnego i przewidywanego obciążenia, znajdują się w części tekstowej i na rysunku Studium.

Ad g - j) Studium nie rozstrzyga o szczegółowym przeznaczeniu i zagospodarowaniu poszczególnych działek i terenów. Takie szczegółowe ustalenia zostaną podjęte w m.p.z.p.

Ad k, n) Szczegółowe analizy dotyczące wskazanych obszarów zostaną lub zostały (w przypadku rejonu ulic Halickiej i Przemyskiej) przeprowadzone na etapie m.p.z.p.

14) Poseł na Sejm RP Zbigniew Kozak w uwadze sprzeciwia się dopuszczeniu lokalizacji usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w rejonie Skweru Plymouth. Zdaniem Zbigniewa Kozaka wybitnie mieszkaniowa dzielnica Wzgórze Św. Maksymiliana nie powinna być teraz nastawiona na rozwój funkcji śródmiejskich.

Studium wskazuje Skwer Plymouth jako przestrzeń publiczną niezwykle atrakcyjną dla funkcji komercyjnych, centralnego ośrodka administracyjnego miasta oraz funkcji rekreacyjno – sportowych. Planowane inwestycje mają na celu zorganizowanie i uporządkowanie przestrzeni publicznej, podniesienia standardu istniejącego zagospodarowania oraz stworzenie reprezentacyjnego placu przed obiektami administracyjnymi.

15) Małgorzata i Jan Małycha wnoszą o przeznaczenie działek nr 94/5, 95/5, 71/5 pod zabudowę jednorodziną oraz usługi turystyczno – rekreacyjne.

Uwaga została uwzględniona w części: tereny położone są w zasięgu potencjalnego oddziaływania lotniska i terenów specjalnych - mogą być przeznaczone na cele usługowe, w tym usługi turystyczno-rekreacyjne.

Tereny położone są w zasięgu potencjalnego oddziaływania lotniska i terenów specjalnych – nie mogą być przeznaczone na cele budownictwa jednorodzinnego.

16) Marek Łoś wnosi o zmianę preferowanej dla działki nr 293 (Śródmieście) funkcji na strefę dopuszczającą zabudowę mieszkaniową, usługi (hotele i pensjonaty).

Obecnym właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa w Zarządzie MON-Rejonowy Zarząd Infrastruktury, jest to teren zamknięty. Studium nie formułuje ustaleń dla terenów zamkniętych.

17) Invest Komfort S.A. wnosi o uwzględnienie zmiany gospodarki zielenią w obszarze działek nr 10/1 oraz 76/2 poprzez zaprojektowanie uporządkowanych terenów zieleni parkowej w zamian za zaniebane fragmenty lasu.

Studium wskazuje zachowanie obszarów leśnych, jako najlepszą formę ochrony tych struktur przyrodniczych przed zainwestowaniem, co nie wyklucza ich użytkowania jako parków leśnych. Części działki 10/1 poza gruntami leśnymi Studium przeznacza pod zabudowę mieszkaniową z przewagą zabudowy wielorodzinnej i minimalnym udziale 40-60% powierzchni biologicznie czynnej.

18) PGOM Sp. z o.o. złożyła uwagę, w której wnosi o doprecyzowanie zapisów odnoszących się do obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> poprzez wprowadzenie zapisu w brzmieniu: „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, w tym także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, do projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia albo zmiany studium oraz zawiadomiono o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu (15.09.2007 r., Dziennik Bałtycki), a studium nie zostało uchwalone do dnia wejścia w życie w/w ustawy, (18.09.2007 r.), przepisów ustawy nie stosuje się.

19) Marek Karczewski wnosi n/w uwagi:

- a) wniosek o przeznaczenie działek nr 40/12, 42/15, 44/20, 108/23, 106/23, 105/23, 72/3 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz o nie ustalenie proporcji między tymi funkcjami;
- b) nielokalizowanie na tych terenach urządzeń komunikacji publicznej w postaci węzła integracyjnego.

Ad a) Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie zmian do rysunku Studium umożliwiających wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Szczegółowe rozstrzygnięcia zostaną podjęte na etapie m.p.z.p.

Ad b) Lokalizacja węzła integracyjnego przy projektowanym przystanku Trójmiejskiej Kolei Metropolitalnej i przy ul. Wielkopolskiej, prowadzącej ruch w kierunku centrum miasta, uzasadniona jest funkcją węzła – węzeł przesiadkowy umożliwiający dostęp do centrum szybkim środkiem transportu publicznego. Szczegółowe rozstrzygnięcia zostaną podjęte na etapie m.p.z.p.

***Przewodniczący Rady Miasta Gdyni***

***dr inż. Stanisław Szwabski***