DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 maja 2012 r.

Poz. 1877

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Karpiński; PUW
Data: 2012-05-28

UCHWAŁA NR XVIII/335/12
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami[2)]) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców, oznaczony numerem ewidencyjnym 1607, obejmujący obszar o powierzchni 8,17 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż północnej granicy działki nr 40/12,
- od wschodu i południa – wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Wielkopolskiej,
- od zachodu – obejmuje teren parkingu przy ul. Korzennej, dalej biegnie wzdłuż linii kolejowej nr 201 (Gdynia - Kościerzyna),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 10 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji, dopuszcza się 5 kondygnację na terenach o dużych spadkach, na warunkach określonych w kartach terenów. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

b) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

a) **KD-G j/p – Drogi i ulice publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

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

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

d) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

f) **KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego**

g) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego.**

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

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

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

5. 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) stworzenie węzła integracyjnego transportu publicznego przy przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny;

2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem rzeźby terenu i walorów krajobrazowych obszaru, wykorzystanie istniejącego ukształtowania terenu do realizacji bezkolizyjnych przejść pieszych na dojściach do planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny;

3) kształtowanie zabudowy w formie dominanty przestrzennej w rejonie planowanego przystanku PKM – Gdynia Karwiny z uwzględnieniem skali zabudowy sąsiedniej – ograniczenie wysokości zabudowy na styku z terenami zabudowy jednorodzinnej i narastająca wysokość zabudowy w kierunku przystanku PKM – Gdynia Karwiny;

4) uzyskanie zespołu usługowo–mieszkaniowego, z udziałem przestrzeni publicznych oraz przestrzeni ogólnodostępnych, stanowiącego istotny element programu usługowego i parkingowego planowanego węzła integracyjnego transportu publicznego.

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 kulturowego:

1) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują, podlegające ochronie, obiekty ani tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków lub dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ogólnodostępne przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:

a) ulice ze ścieżkami rowerowymi przebiegającymi w pasach drogowych tych ulic;

b) przystanek Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny;

c) parkingi typu Park and Ride na min. 250 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i Bike and Ride na min. 50 miejsc postojowych łącznie dla rowerów;

d) bezkolizyjne przejścia piesze (kładki, tunele, schody) łączące przystanek PKM – Gdynia Karwiny z parkingami i przystankami komunikacji zbiorowej oraz osiedlowymi ciągami pieszymi;

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

a) plac ogólnodostępny na terenie 02 U/MW3;

b) ogólnodostępne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;

3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający czytelność ciągów pieszych prowadzących do przystanków komunikacji zbiorowej oraz warunki publicznej aktywności;

b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, w elementach małej architektury i elewacjach budynków, należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;

c) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;

d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:

- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,

- stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

1) zasady ogólne:

a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; 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) 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 elewacji;

c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;

d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;

e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;

f) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED;

g) 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 obrys ich powierzchni.

2) zasady szczegółowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 2,0 m nad górną krawędź elewacji,

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością,

- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

b) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej.

3. Ulice, place oraz wskazane w planie główne ciągi piesze powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

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

2. Ustala się poniższe zasady projektowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia odpadów, a także miejsc zabaw dla dzieci i ogólnodostępnej zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

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

1) 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;

2) przeważająca część obszaru objętego planem znajduje się w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka", ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/I/97 z dnia 24 stycznia 1997 r. zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) na części obszaru objętego planem wzdłuż ulic Wielkopolskiej i Strzelców, występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów mieszkaniowo – usługowych (LDWN 60 dB, LN 50 dB), określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ulic Wielkopolskiej i Strzelców, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjną itp.). Lokalizowanie zabudowy chronionej przed hałasem w rejonie potencjalnych przekroczeń hałasu komunikacyjnego (tereny 01 MW2,U, 02 U/MW3) dopuszczone jest pod warunkiem zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla projektowanej zabudowy (np. poprzez ekranujący układ zabudowy usługowej, która ograniczy rozprzestrzenianie się hałasu i umożliwi lokalizowanie zabudowy chronionej akustycznie);

4) obszar objęty planem graniczy bezpośrednio z obszarem kolejowym; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów (ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym).

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 i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 13.

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

1) inwestycje drogowe niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej w rejonie objętym planem:

a) przebudowa skrzyżowania ulic: Wielkopolskiej (ulicy głównej), Strzelców (ulicy zbiorczej) i Sopockiej (ulicy zbiorczej, położonej poza obszarem objętym planem) dla zapewnienia wszystkich relacji skrętnych (skrzyżowanie z wyspą centralną);

b) budowa ul. Strzelców – ulicy zbiorczej, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i pasami skrętów oraz ze ścieżką rowerową;

c) rozbudowa ul. Wielkopolskiej – ulicy głównej, dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu i pasami skrętów, z dodatkową jezdnią stanowiącą zjazd do terenów 01 MW2,U i 02 MW3U/M oraz z przynajmniej jednostronną ścieżką rowerową; przewidywana rozbudowa przynajmniej na odcinku od skrzyżowania z ul. Spokojną do Obwodnicy Trójmiasta polegająca na dobudowie pasów skrętów oraz dodatkowych pasów ruchu dla komunikacji zbiorowej;

d) rozbudowa lub budowa nowych wiaduktów (w ul. Wielkopolskiej – nad linią kolejową), do klasy technicznej „A";

e) budowa ulic dojazdowych jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu oraz drogi wewnętrznej;

f) budowa przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny oraz powiązań pieszych i rowerowych łączących perony z parkingami i przystankami komunikacji zbiorowej oraz osiedlowymi ciągami pieszymi;

g) budowa parkingów typu Park and Ride na min. 250 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i Bike and Ride na min. 50 miejsc postojowych łącznie dla rowerów;

h) budowa/przebudowa ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu – w ul. Strzelców i w ul. Wielkopolskiej (regionalna trasa rowerowa nr 133);

i) budowa kładki pieszo-rowerowej nad ul. Wielkopolską – bezkolizyjnego powiązania z przystankiem Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny.

Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy na obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.

2) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

b) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biur):

- min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej biur,

- min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

c) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

d) parking Park and Ride na terenie 03 KS/U – min. 250 miejsc;

e) parking osiedlowy na terenie 03KS/U – min. 160 miejsc;

3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

a) min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;

b) parkingi Bike and Ride w rejonie przystanku PKM – Gdynia Karwiny – min. 50 miejsc;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (niezbędna rozbudowa sieci);

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie/przebudowie, poprzez zbiorniki retencyjne/urządzenia opóźniające odpływ; orientacyjne lokalizacje zbiorników wskazano na rysunku planu;

b) z terenów inwestycyjnych – na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku większej ilości odprowadzanych ścieków deszczowych – poprzez zbiorniki retencyjne/urządzenia opóźniające odpływ;

c) wody opadowe z dachów mogą być rozsączane do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;

d) przed wprowadzeniem ścieków deszczowych do odbiornika, należy je podczyścić w urządzeniach podczyszczających;

e) zakaz odprowadzenia wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu);

4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej; ustala się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (niezbędna rozbudowa sieci śr. c.);

6) ogrzewanie – z miejskiej sieci cieplnej lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła; dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła pod warunkiem, że inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną, uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;

7) telekomunikacja – z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych; na terenie 02 U/MW3 dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

8) gospodarka odpadami – usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:

   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;

   b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

   a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;

   b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 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; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu – właściwego dla projektowanej zabudowy;

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; 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;

   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;

c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;

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

4) ***„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;

5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

7) ***„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;

8) ***„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 1607

1) POWIERZCHNIA – 1,79 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, z wyjątkiem części terenu, gdzie możliwa jest wyłącznie lokalizacja zabudowy usługowej;

c) od strony ul. Wielkopolskiej i ul. Strzelców występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – dopuszcza się lokalizację mieszkań na tym terenie jedynie pod warunkiem zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla obszaru A – do 0,9,

- dla obszaru B – do 1,2;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- dla obszaru A – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 12,0 m dla budynków o dachach stromych; dopuszcza się podwyższenie ww. zabudowy maksymalnie o 1,5 m i o 1 kondygnację od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy odpowiednio 11,0 m i 12,0 m od strony terenu wyżej położonego;

- dla obszaru B – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy maksymalnie o 1,5 m i o 1 kondygnację od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 15,0 m od strony terenu wyżej położonego;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia 30º – 35°, w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 9,0 m od linii rozgraniczającej ulicy głównej 04 KD-G 2/2; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 09 KDW; 10,0 m od północnej granicy terenu,

- dla zabudowy mieszkaniowej: 30,0 m od linii rozgraniczającej ulicy głównej 04 KD-G 2/2; 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy usługowej – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;

h) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

i) zasady projektowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) projekt podziału terenu na działki budowlane, należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka”, ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/I/97 z dnia 24 stycznia 1997 r. zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu;

b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 09 KDW; dopuszcza się dojazd od ulicy głównej 04 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolskiej), poprzez wspólny zjazd dla terenów 01 MW2,U i 02 U/MW3, w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość wykonania manewru zawracania w przypadku powstania nieprzejezdnego zakończenia zjazdu z ulicy 04 KD-G 2/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;

c) dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w liczbie niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY

a) dla obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy: 01 MW2,U, 02 U/MW3 niezbędna jest realizacja ulic obsługujących zabudowę, jak również ulicy zbiorczej – ul. Strzelców na odcinku łączącym te tereny z ul. Wielkopolską oraz przebudowa skrzyżowania ulic: Wielkopolskiej, Strzelców i Sopockiej dla zapewnienia wszystkich relacji skrętnych. Warunkiem przystąpienia do użytkowania projektowanej zabudowy na terenach 01 MW2,U, 02 U/MW3 jest zrealizowanie elementów układu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, pkt 1.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 1,38 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA

a) realizacja zabudowy usługowej wymagana jest przynajmniej w pierzei ul. Wielkopolskiej;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, z wyjątkiem części terenu, gdzie możliwa jest wyłącznie lokalizacja zabudowy usługowej;

c) od strony ul. Wielkopolskiej i ul. Strzelców występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,6; do intensywności zabudowy nie wlicza się parkingów;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy: zabudowę kształtować w formie brył o narastającej wysokości, wg obszarów o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy, wskazanych na rysunku planu:

- dla obszaru A – do 125 m n.p.m – do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 5 kondygnacji od strony niżej położonego terenu,
- dla obszaru B – do 125 m n.p.m – do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 5 kondygnacji od strony niżej położonego terenu; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 129 m n.p.m. (dodatkową kondygnację) pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy 04 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolskiej), na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- dla obszaru C – do 127 m n.p.m – do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 5 kondygnacji od strony niżej położonego terenu; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 130 m n.p.m. (dodatkową kondygnację) pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy 04 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolskiej), na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

- dla obszaru D – do 130 m n.p.m – do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 133 m n.p.m. (dodatkową kondygnację) pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy 05 KD-Z (ul. Strzelców), na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- dla obszaru E – do 130 m n.p.m – do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 6 kondygnacji od strony niżej położonego terenu; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 139 m n.p.m. (do 3 dodatkowych kondygnacji) pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy 05 KD-Z (ul. Strzelców), na odległość co najmniej 1,5 m; dopuszcza się dominantę o wysokości do 149 m n.p.m. i do 11 kondygnacji nadziemnych, o powierzchni rzutu, mierzonej w obrysie ścian zewnętrznych, do 200 m2;

c) rodzaj dachu – nie ustala się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 9,0 m od linii rozgraniczającej ulicy głównej 04 KD-G 2/2; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 09 KDW,
- dla zabudowy mieszkaniowej: 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy głównej 04 KD-G 2/2; 11,0 m – 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2, zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;

g) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy prowadzący do przystanku PKM – Gdynia Karwiny, orientacyjnie wskazany na rysunku planu, łączący kładkę nad ul. Wielkopolską z przejściem podziemnym pod ul. Strzelców; poziom ciągu pieszego powinien być dostosowany do poziomów kładki i przejścia pod ul. Strzelców (orientacyjny poziom 108,0 m. n.p.m.); dopuszcza się, w projekcie budowlanym, korektę wskazanego przebiegu ciągu pieszego, pod warunkiem zachowania przejść bezkolizyjnych nad ul. Wielkopolską i pod ul. Strzelców; na przebiegu ciągu zrealizować ogólnodostępny plac w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, o powierzchni nie mniejszej niż 450 m2, który stanowić będzie poszerzenie przestrzeni publicznej oraz plac wejściowy do usług zlokalizowanych w sąsiedniej zabudowie;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;

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

j) zasady projektowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) projekt podziału terenu na działki budowlane, należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka”, ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/I/97 z dnia 24 stycznia 1997 r. zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- od drogi wewnętrznej 09 KDW,

- dopuszcza się dojazd od ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców), w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- dopuszcza się dojazd od ulicy głównej 04 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolskiej), poprzez wspólny zjazd dla terenów 01 MW2,U i 02 U/MW3, w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość wykonania manewru zawracania w przypadku powstania nieprzejezdnego zakończenia zjazdu z ulicy 04 KD-G 2/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;

c) dopuszcza się realizację wbudowanych stacji transformatorowych w liczbie niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY

a) zasady zagospodarowania tymczasowego – do czasu realizacji docelowej inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się realizację parkingu zapewniającego min. 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz min. 20 miejsc dla rowerów jako parkingu tymczasowego przy przystanku PKM – Gdynia Karwiny;

b) dla obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy: 01 MW2,U, 02 U/MW3 niezbędna jest realizacja ulic obsługujących zabudowę, jak również ulicy zbiorczej – ul. Strzelców na odcinku łączącym te tereny z ul. Wielkopolską oraz przebudowa skrzyżowania ulic: Wielkopolskiej, Strzelców i Sopockiej dla zapewnienia wszystkich relacji skrętnych. Warunkiem przystąpienia do użytkowania projektowanej zabudowy na terenach 01 MW2,U, 02 U/MW3 jest zrealizowanie elementów układu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, pkt 1.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS/U – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO / ZABUDOWA USŁUGOWA – obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny; uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji parkingu wielopoziomowego

a) wymagana realizacja:

- parkingu typu Park and Ride oraz Bike and Ride zapewniającego min. 250 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla rowerów,
- parkingu osiedlowego zapewniającego min. 160 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych wskaźników i parametrów zabudowy;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15,0 m;

c) rodzaj dachu – nie ustala się;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 4,0 m od linii rozgraniczających ulic i zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granicy terenu kolejowego 10 KK/U; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na podstawie odstępstwa uzyskanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, określonymi w § 8, ust. 1 pkt 4;

e) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej;

g) zaleca się realizację podziemnej kondygnacji parkingowej połączonej z ciągiem pieszym prowadzącym na perony PKM – Gdynia Karwiny;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;

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

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic dojazdowych 06 KD-D 1/2, 07 KD-D 1/2 (ul. Korzennej);

b) dopuszcza się realizację wbudowanej stacji transformatorowej – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 2,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Wielkopolska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

c) w przypadku częściowej lub całościowej przebudowy ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu;

b) w liniach rozgraniczających ulicy przewidzieć:

- dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dodatkowymi pasami dla autobusów/trolejbusów i dla relacji skrętnych,

- dodatkową jezdnię biegnącą wzdłuż jezdni ul. Wielkopolskiej, stanowiącą zjazd z tej ulicy do terenów 01 MW2,U i 02 U/MW3, z jednym połączeniem z jezdnią ul. Wielkopolskiej w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość wykonania manewru zawracania na obu zakończeniach jezdni; rzędne jej niwelety powinny zapewniać możliwość kontynuacji w kierunku ul. Racławickiej,
- przynajmniej jednostronną ścieżkę rowerową (regionalna trasa rowerowa nr 133) o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- obustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m,
- przystanki autobusowe i trolejbusowe,
- zieleń przyuliczną ze szpalerami drzew orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) na terenie znajdują się: stacja transformatorowa i podstacja prostownikowa, oznaczone symbolem E na rysunku planu;

b) na terenie ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego wskazaną orientacyjnie na rysunku planu;

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

a) przewidzieć realizację bezkolizyjnego przejścia dla pieszych i rowerów – kładki nad ul. Wielkopolską, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu; dopuszcza się, w projekcie budowlanym, korektę wskazanego przebiegu kładki, w dostosowaniu do przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenie 02 U/MW3, prowadzącego do przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny; wysokość skrajni nad ul. Wielkopolską – w uzgodnieniu z zarządcą drogi; zapewnić ułatwienia komunikacyjne dla osób niepełnosprawnych;

b) teren znajduje się w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka”, ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/I/97 z dnia 24 stycznia 1997 r. zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,80 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Strzelców

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) w przypadku przebudowy ulicy ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 20 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) w liniach rozgraniczających ulicy uwzględnić:

- ścieżkę rowerową orientacyjnie wskazaną na rysunku planu,
- przynajmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,5 m,

- zieleń przyuliczną ze szpalerem drzew orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) przewidzieć realizację bezkolizyjnego przejścia dla pieszych – tunelu pod ulicą 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców) prowadzącego do przystanku PKM – Gdynia Karwiny, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu; dopuszcza się, w projekcie budowlanym, korektę wskazanego przebiegu tunelu, w dostosowaniu do przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenie 02 U/MW3;

b) teren znajduje się w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka", ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/I/97 z dnia 24 stycznia 1997 r. zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 10,0 m; ulica z przynajmniej jednostronnym chodnikiem o szerokości min. 2,5 m, zakończona placem do zawracania.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – fragment ul. Korzennej, pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu;

b) w liniach rozgraniczających fragmentu ulicy uwzględnić chodnik o szerokości min. 2,5 m.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X - WYDZIELONE PUBLICZNE CIĄGI PIESZE

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY:

a) w liniach rozgraniczających ciągu zrealizować schody łączące chodniki drogi wewnętrznej 09 KDW i ulicy 04 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolskiej).

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

3) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

4) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga z obustronnym chodnikiem zakończona placem do zawracania.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

a) teren znajduje się w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka”, ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/I/97 z dnia 24 stycznia 1997 r. zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**

DO MIEJSCOWEGO PLAN U ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1607

1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KK/U – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO / ZABUDOWA USŁUGOWA – węzeł integracyjny transportu publicznego, część przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny; uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji przystanku PKM – Gdynia Karwiny, parkingu oraz niezbędnych obiektów związanych z przystankiem

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) ustala się budowę: peronów, kładki nad torami kolejowymi i ciągów pieszych – powiązań komunikacji pieszej z parkingami i przystankami komunikacji zbiorowej, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu, a także realizację innych niezbędnych elementów związanych z przystankiem PKM – Gdynia Karwiny; dopuszcza się, w projekcie budowlanym, korektę wskazanego przebiegu ciągów pieszych i kładki, w dostosowaniu do przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego prowadzącego przez tunel pod ulicą 05 KD-Z 1/2 i przez teren 02 U/MW3;

b) dopuszcza się realizację płyty parkingowej lub zabudowy nad przystankiem PKM – Gdynia Karwiny w uzgodnieniu z zarządcą linii kolejowej (skrajnia pionowa – min. 5,90 m nad torami kolejowymi); w ramach inwestycji należy zapewnić parkingi typu Park and Ride oraz Bike and Ride zapewniające miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dla rowerów w liczbie wynikającej z docelowego programu węzła integracyjnego; dopuszcza się realizację pętli autobusowej na płycie nad przystankiem PKM – Gdynia Karwiny;

c) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych wskaźników i parametrów zabudowy;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 125,0 m n.p.m.;

e) rodzaj dachu – nie ustala się;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;

g) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;

h) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

i) zapewnić ułatwienia komunikacyjne dla osób niepełnosprawnych (windy, pochylnie) orientacyjnie wskazane na rysunku planu;

j) teren przecinają dwie jezdnie ul. Wielkopolskiej na wiaduktach; przewiduje się budowę nowych wiaduktów lub ich rozbudowę do klasy technicznej „A”; na rozbudowanych/przebudowanych wiaduktach przewiduje się: ścieżkę rowerową, chodniki, przystanek komunikacji zbiorowej oraz schody, windy – orientacyjnie wskazane na rysunku planu;

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

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd do płyty parkingowej lub zabudowy nad przystankiem PKM – Gdynia Karwiny – od ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców) oraz od ulicy dojazdowej 06 KD-D 1/2;

b) bezkolizyjne dojście piesze pod ul. Strzelców od terenu 02 U/MW3;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY– nie ustala się.

§ 14. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;

6) rejon lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;

7) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;

8) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);

9) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;

10) orientacyjne lokalizacje zbiorników retencyjnych;

11) trasy infrastruktury technicznej poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);

12) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi / kładka / tunel (przebieg orientacyjny);

13) ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny);

14) orientacyjne bezkolizyjne przejścia piesze (kładka, tunel);

15) orientacyjna lokalizacja przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny.

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

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

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

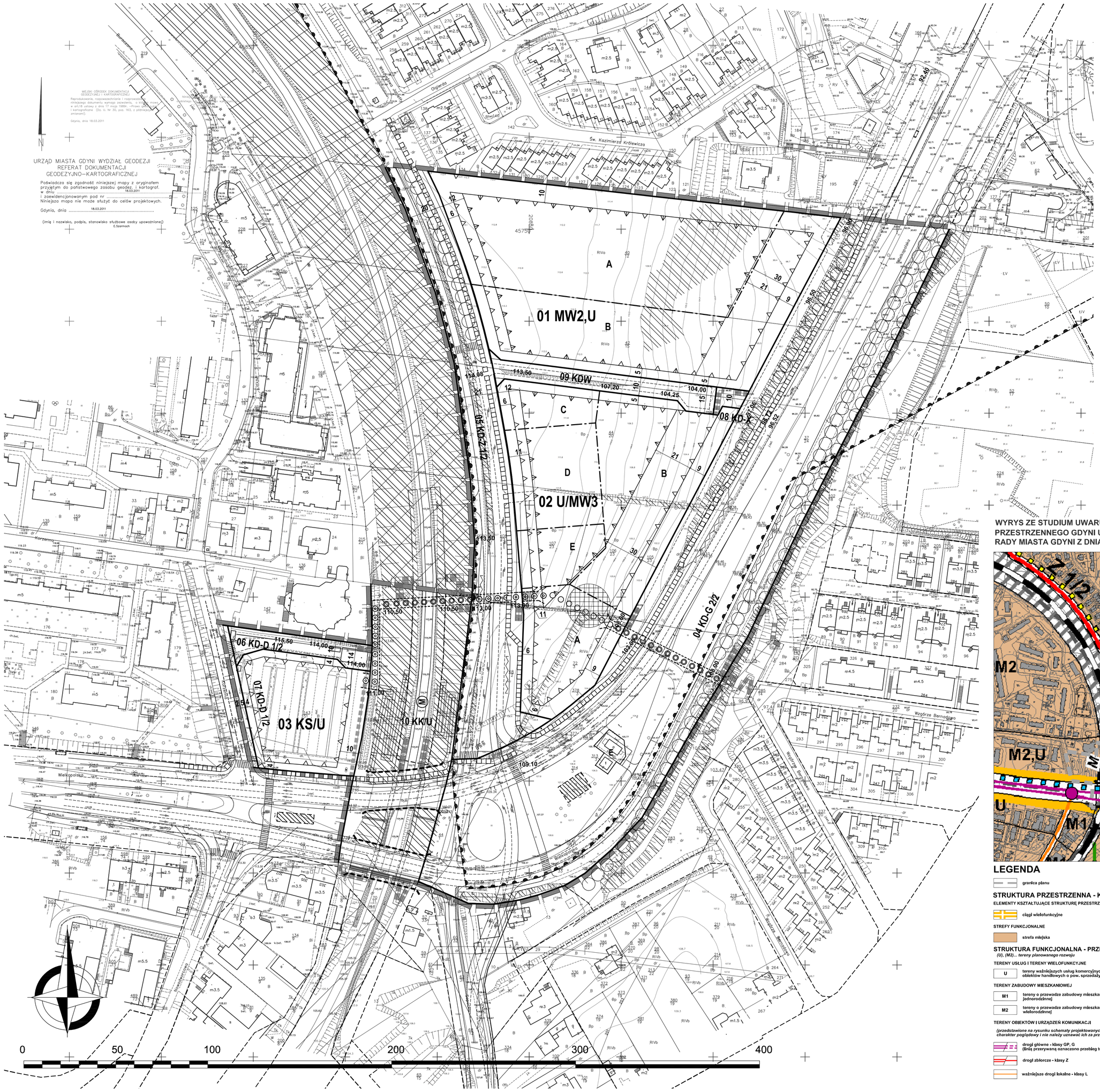
[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 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, Nr 40, poz. 230, z 2011 roku Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz.887.

[2)] Zmiany 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, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 roku Nr 32 poz. 159, Nr 153, poz. 901.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC MAŁY KACK I KARWINY W GDYNI, REJON ULIC WIELKOPOLSKIEJ I STRZELCÓW

NR PLANU 1607

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



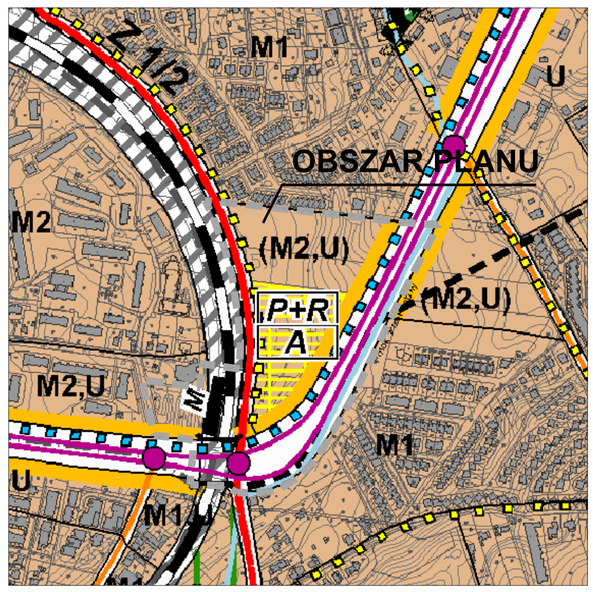
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01 MW2,U	A - 0,9 B - 1,2	0,35	**02** U/MW3	1,6	-
		MW i MW,U - 25% U - 10%			MW i MW,U - 25% U - 10%
ok. 1,79 ha	A - 11 m, 12 m B - 15 m		ok. 1,38 ha	A - 125 mnpm; B - 129mnpm; C - 130 mnpm; D - 133mnpm; E - 139 mnpm (149 mnpm)	
03 KS/U	-	-	**04** KD-G 2/2	-	-
		5%			-
ok. 0,40 ha	15 m		ok. 2,77 ha	-	
05 KD-Z 1/2	-	-	**06** KD-D 1/2	-	-
		-			-
ok. 0,80 ha	-		ok. 0,09 ha	-	
07 KD-D 1/2	-	-	**08** KD-X	-	-
		-			-
ok. 0,02 ha	-		ok. 0,02 ha	-	
09 KDW	-	-	**10** KK/U	-	-
		-			-
ok. 0,13 ha	-		ok. 0,77 ha	125 m npm	

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚC ZABUDOWY
[-] NIE OKREŚLA SIĘ

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 KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
ciągi wielofunkcyjne

STREFY FUNKCJONALNE
strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW
(U), (M2)... tereny planowanego rozwoju

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
U — tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
M1 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M2 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
drogi główne - klasy GP, G (linią przerywaną oznaczono przebieg tunelowy)
drogi zbiorcze - klasy Z
ważniejsze drogi lokalne - klasy L
regionalna trasa rowerowa nr 133
ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe
linie kolejowe
przystanki SKM / Kolei Metropolitalnej / przystanki lekkiego środka transportu szynowego
tereny węzłów integracyjnych
P+R — program węzła: "Park & Ride"
A — program węzła zintegrowania środków transportu szynowego z autobusami / trolejbusami

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ
OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
Trójmiejski Park Krajobrazowy
otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
zewnętrzne tereny ochrony pośrednie ujęć wody

TERENY ZAMKNIĘTE
tereny zamknięte kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
granice dzielnic miasta Gdyni
wody powierzchniowe / cieki wodne

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
MW3 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY ZIELENI I WÓD

ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

KD-G j/p — DROGI I ULICE GŁÓWNE
KD-Z j/p — DROGI I ULICE ZBIORCZE
KD-D j/p — DROGI I ULICE DOJAZDOWE
KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE CIĄGI PIESZE
KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
KS — TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO
KK — TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

REJON LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE TRENÓW ZABUDOWY

A B C D E — OBSZARY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY

PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

OBSZARY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

ORIENTACYJNE LOKALIZACJE ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH

TRASY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI\ (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI / KŁADKA / TUNEL (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

ŚCIEŻKI ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

ORIENTACYNE BEZKOLIZYJNE PRZEJŚCIA PIESZE (KŁADKA, TUNEL)

M — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKU POMORSKIEJ KOLEI METROPOLITALNEJ - GDYNIA KARWINY

INFORMACJE

GRANICE ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SIERADZKA"

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

E — STACJA TRANSFORMATOROWA, PODSTACJA PROSTOWNIKOWA

ZALECENIA

ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI

42,50 — ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH I TROLEJBUSOWYCH

WIADUKTY

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/335/12 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 MARCA 2012 ROKU

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC MAŁY KACK I KARWINY W GDYNI, REJON ULIC WIELKOPOLSKIEJ I STRZELCÓW

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska, POIU nr G-138/2002	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Agnieszka Sosik, POIU nr G-270/2010	
KOMUNIKACJA	mgr inż. Antonina Topolewicz, upr. nr WZDP W-wa 66/71	
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Elżbieta Pieśla, upr. nr 255/69 inż. Danuta Stojaczyk	
ELEKTROENERGETYKA		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagih mgr Paweł Janowski	
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 151/2002	

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1607	marzec 2012	1:1000	1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/335/12
Rady Miasta Gdyni
z dnia 28 marca 2012 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 04 października 2011 r. do 02 listopada 2011 r. złożonych zostało łącznie 65 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 16 listopada 2011 r.) 64 uwagi i jedna uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4501/11/VI/U z dnia 6 grudnia 2011 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 58 w części, 6 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców, które wniosły następujące osoby:

1. Adam Sarzyński – data wpływu 15.11.2011 r.
2. Piotr Partyka – data wpływu 15.11.2011 r.
3. Agnieszka Sajko – data wpływu 15.11.2011 r.
4. Piotr Juckiewicz – data wpływu 15.11.2011 r.
5. Izabela Pyrczak – data wpływu 15.11.2011 r.
6. Grzegorz Porębski – data wpływu 15.11.2011 r.
7. Maksym Basuk – data wpływu 15.11.2011 r.
8. Agata Maj, Bartosz Maj – data wpływu 15.11.2011 r.
9. Piotr Huciński – data wpływu 15.11.2011 r.
10. Marek Statkiewicz – data wpływu 15.11.2011 r.
11. Kamila Danecka – data wpływu 15.11.2011 r.
12. Grażyna i Magdalena Potocka – data wpływu 15.11.2011 r.
13. Ewa Madajczyk – data wpływu 15.11.2011 r.
14. Vermelina Fiedorczuk – data wpływu 15.11.2011 r.
15. Jerzy Lis – data wpływu 15.11.2011 r.
16. Tomasz Bykowski – data wpływu 15.11.2011 r.
17. Teresa Grande – data wpływu 15.11.2011 r.
18. Inga Kitowska – data wpływu 15.11.2011 r.
19. Katarzyna Piotrowska – data wpływu 15.11.2011 r
20. Danuta Kankowska – data wpływu 15.11.2011 r.
21. Krzysztof Kapuściński – data wpływu 15.11.2011 r.
22. Katarzyna Smolarz – data wpływu 15.11.2011 r.
23. Dorota Konarzewska – data wpływu 15.11.2011 r.

24. Tomasz Kubacki – data wpływu 16.11.2011 r.
25. Tomasz Kubacki – data wpływu 16.11.2011 r.
26. Agnieszka Kujawa – data wpływu 15.11.2011 r.
27. Aleksandra Niewiarowska – data wpływu 15.11.2011 r.
28. Kacper Bobowski – data wpływu 15.11.2011 r.
29. Artur, Joanna Mokwa – data wpływu 15.11.2011 r.
30. Dariusz Frankowski – data wpływu 15.11.2011 r.
31. Robert Burczak – data wpływu 15.11.2011 r.
32. Aleksandra Makaruk – data wpływu 15.11.2011 r.
33. Anna, Tadeusz Kęsik – data wpływu 15.11.2011 r.
34. Agnieszka Fota – data wpływu 15.11.2011 r.
35. Agnieszka Laskowska – data wpływu 15.11.2011 r.
36. Jarosław Keplin – data wpływu 15.11.2011 r.
37. Lila Feil-Górecka – data wpływu 15.11.2011 r.
38. Weronika, Tadeusz Weiner – data wpływu 16.11.2011 r.
39. Rajmund Rytlewski – data wpływu 14.11.2011 r.
40. Mariola i Wiesław Hołówko – data wpływu 15.11.2011 r.
41. Mieczysława, Józef Raczyńscy – data wpływu 16.11.2011 r.
42. Elżbieta, Krzysztof Pawlakowie – data wpływu 10.11.2011 r.
43. Regina Terlecka – data wpływu 16.11.2011 r.
44. Iwona Cejrowska-Bobrycka – data wpływu 16.11.2011 r.
45. Bogusława i Marek Rogalscy – data wpływu 15.11.2011 r.
46. Przemysław i Helena Froń – data wpływu 15.11.2011 r.
47. Joanna i Adam Jankowscy – data wpływu 16.11.2011 r.
48. Aleksandra i Jacek Peszkowie – data wpływu 15.11.2011 r.
49. Danuta i Kazimierz Igielscy – data wpływu 15.11.2011 r.
50. Zarząd Wspólnoty Budynku Buraczana 6 – data wpływu 16.11.2011 r.
51. Karolina Grabowska – data wpływu 16.11.2011 r.
52. Aleksandra Wróblewska – data wpływu 16.11.2011 r.
53. Felicja, Jerzy Januszewscy – data wpływu 16.11.2011 r.
54. Małgorzata, Wojciech Miąskowscy – data wpływu 03.11.2011 r.
55. Rada Dzielnicy Karwiny – data wpływu 14.11.2011 r.
56. Rada Dzielnicy Mały Kack – data wpływu 08.11.2011 r.
57. Pracownia Projektowa Barbara Modzelweska – data wpływu 15.11.2011 r.
58. Maria Jażdżewska – data wpływu 10.10.2011 r.
59. Andrzej Bień – data wpływu 17.11.2011 r. (uwaga po terminie)
60. Jerzy Piotr Wilczyński – data wpływu 15.11.2011 r.
61. INPRO (2 pisma) – data wpływu 25.10.2011 r. i 08.11.2011 r.
62. Radosław Ziejka – data wpływu 16.11.2011 r.

63. Emilian Szczypiński – data wpływu 16.11.2011 r.

64. Janusz Kraiński – data wpływu 16.11.2011 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Adam Sarzyński** złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3 i 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniósł zastrzeżenia i postulaty:

1) rozwiązania w projekcie planu spowodują znaczne obniżenie wartości nieruchomości i w wyniku wprowadzenia zabudowy o podanych w planie parametrach (wysokość) zostanie zlikwidowany widok na Gdynię;

2) płyta parkingowa została rozrysowana poza rysunek planu;

3) wniósł o przesunięcie płyty parkingowej bezpośrednio nad peron kolei metropolitalnej i połączenie jej z parkingiem przy ul. Wielkopolskiej, Korzennej; oraz zakończenie płyty parkingowej i jednocześnie obniżenie wysokości obiektu do ok. 10 m;

4) wniósł o obniżenie zabudowy wielorodzinnej i usługowej w karcie terenu 02 U/MW3:

   a) obszar D, E do wysokości zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych, do 120 m n.p.m., zlikwidowanie dominanty;

   b) obszar B do 5 kondygnacji naziemnych, do 123 m n.p.m.;

   c) obszar C do 5 kondygnacji naziemnych, do 126 m n.p.m.;

5) przedstawił obawy, że cały hałas związany z rozbudową przedmiotowego terenu i ulicy zbiorczej będzie skupiał się na terenach mieszkaniowych za torami kolejowymi, co pogorszy jakość życia mieszkańców. Wniósł o wprowadzenie barier akustycznych (zieleń izolacyjna i ekrany akustyczne) na skrajni wąwozu kolejowego wzdłuż ul. Strzelców.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1, 4). Obniżono wysokość zabudowy ustalając:

- w strefie C - do 4 kondygnacji, z dopuszczeniem dodatkowej wycofanej kondygnacji,

- w strefie D - do 5 kondygnacji, z dopuszczeniem jw.,

- w strefie E - do 5 kondygnacji z dopuszczeniem: dodatkowych 3 wycofanych kondygnacji oraz dominanty o wysokości do 3 kolejnych kondygnacji na powierzchni do 200 m².

Uwzględniając powyższe, odpowiednio skorygowano wysokości zabudowy w metrach n.p.m.

Ad 2, 3). Usunięto z rysunku planu oznaczenie - *orientacyjna lokalizacja parkingu.*

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4). Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie osiedla Hovnanian (z intensywną zabudową jednorodzinną – głównie szeregową) oraz w sąsiedztwie dużej dzielnicy zabudowy wielorodzinnej – Karwiny. Leży w strefie miejskiej, gdzie należy liczyć się z rozwojem zabudowy wielorodzinnej - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Planowana zabudowa od strony ul. Strzelców będzie kształtowana na zasadzie stopniowego narastania wysokości zabudowy od 3 kondygnacji (w sąsiedztwie osiedla Hovnanian) do 8 kondygnacji z dominantą do 3 kolejnych kondygnacji (w rejonie przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej). Zapewnia to właściwe kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem sąsiedztwa oraz uwarunkowań rozwojowych.

Ustalona w projekcie planu na terenie 02 U/MW3 wysokość zabudowy, z lokalną dominantą, umożliwia realizację zespołu zabudowy, który będzie podkreślał położenie nowego, ważnego miejsca w dzielnicy - przystanku PKM z dużym kompleksem usług.

Po korektach wysokości zabudowy wynikających z uwzględnienia w części uwag wniesionych do planu, naprzeciwko budynku przy ul. Buraczanej 4 (po drugiej stronie wykopu kolejowego), dopuszczona jest zabudowa o wysokości do 6 kondygnacji. Naprzeciwko budynku przy ul. Buraczanej 6, dopuszczona jest zabudowa o wysokości 4 – 6 kondygnacji. Zważywszy, że teren 02 U/MW3, położony jest ok. 3 - 5 m poniżej poziomu terenu przy budynkach przy ul. Buraczanej 4 i 6, wysokość planowanej zabudowy mierzona w m n.p.m. będzie równa lub niższa od wysokości budynków wnoszących uwagi.

Realizacja przystanku PKM i zespołu usługowo-handlowego wpłynie na wzrost wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

Ad 5). Z mapy akustycznej Gdyni z 2008 r. wynika, że na terenie nieruchomości położonych przy ul. Buraczanej 4 i 6, nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustalone dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (LDWN 60 dB, LN 50 dB).

Uruchomienie PKM z przystankiem Gdynia Karwiny, nie powinno wpłynąć na pogorszenie warunków akustycznych w tym rejonie, ze względu na planowany tabor oraz zagłębienie (ok. 9,0 – 11,0 m) linii kolejowej, które jest dużo lepszym środkiem wyciszającym hałas niż ekran akustyczny. Po zrealizowaniu planowanych inwestycji pomiary hałasu wykażą, czy został przekroczony dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i czy należy zastosować bariery akustyczne.

2. **Piotr Partyka** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

3. **Agnieszka Sajko** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

4. **Piotr Juckiewicz** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

5. **Izabela Pyrczak** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

6. **Grzegorz Porębski** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

7. **Maksym Basuk** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

8. **Agata Maj, Bartosz Maj** wnieśli jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

9. **Piotr Huciński** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

10. **Marek Statkiewicz** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

11. **Kamila Danecka** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

12. **Grażyna i Magdalena Potocka** wnieśli jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

13. **Ewa Madajczyk** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

14. **Vermelina Fiedorczuk** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

15. **Jerzy Lis** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

16. **Tomasz Bykowski** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

17. **Teresa Grande** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

18. **Inga Kitowska** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

19. **Katarzyna Piotrowska** wniosła jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

20. **Danuta Kankowska** wniosła jak w uwadze nr 1

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

21. **Krzysztof Kapuściński** wniósł jak w uwadze nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

22. **Katarzyna Smolarz** złożyła uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 03KS/U i 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniosła o:

1) usunięcie niezgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W miejscu w którym Studium zakłada lokalizację parkingów Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym wprowadzono w projekcie planu teren o funkcji usługowej z zabudową wielorodzinną (02 U/MW3). Natomiast parkingi typu Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym zostały umieszczone w przedmiotowym planie na terenie oznaczonym w Studium jako strefa miejska z terenem o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami ważniejszych usług komercyjnych (M2,U);

2) zachowanie kontynuacji ładu przestrzennego w obrębie obu dzielnic miasta Gdyni: Karwin, w której przeważa zabudowa wielorodzinna wysoka i Wielkiego Kacka z zabudową wielorodzinną niską. Przedstawiony projekt planu narusza ten układ poprzez zaproponowanie w obrębie Wielkiego Kacka zabudowy wielorodzinnej wysokiej;

3) ponowne rozpatrzenie koncepcji P+R, gdyż wydaje się, że podjęte do tej pory próby wykorzystania systemu P+R w Polsce są inwestycjami chybionymi, a Karwiński P+R przeszacowany oraz o zmniejszenie o połowę miejsc parkingowych P+R, aby z systemu PARK korzystało jak najmniej osób a z systemu RIDE jak najwięcej (przejęcie zmotoryzowanych przez transport miejski).

4) usunięcie naruszenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie odległości wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego w stosunku do placów zabaw dla dzieci.

5) korektę nieścisłości w projekcie planu: w karcie terenu 03 KS/U punkt 5g mówi: *zaleca się realizację podziemnej kondygnacji parkingowej połączonej z ciągiem pieszym prowadzącym na perony PKM*, natomiast punkt 5b mówi: *dopuszczalna wysokość zabudowy - 15 m, przy* czym graficznie przedstawiony został parking nadziemny;

6) korektę ustaleń planu, ponieważ rozwiązania w projekcie planu spowodują znaczne obniżenie wartości nieruchomości i w wyniku wprowadzenia zabudowy o podanych w planie parametrach (wysokość) zostanie zlikwidowany widok na Gdynię;

7) obniżenie zabudowy wielorodzinnej i usługowej w karcie terenu 02 U/MW3:

a) obszar D, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych do 120 m n.p.m.,

b) obszar E, wysokość zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych, do 120 m n.p.m., zlikwidowanie dominanty,

c) obszar B do 5 kondygnacji naziemnych, do 123 m n.p.m.;

d) obszar C do 5 kondygnacji naziemnych, do 126 m n.p.m.;

8) przesunięcie płyty parkingowej bezpośrednio nad peron kolei metropolitalnej i połączenie jej z parkingiem przy ul. Wielkopolskiej, Korzennej; oraz zakończenie płyty parkingowej w linii projektowanej drogi 08 KD-D i jednocześnie obniżenie wysokości obiektu do ok. 10 m, bądź też budowę odpowiednio dużego parkingu podziemnego; zwróciła uwagę, że płyta parkingowa została rozrysowana poza rysunek planu;

9) korektę ustaleń planu, ponieważ obawia się, że cały hałas związany z rozbudową przedmiotowego terenu i ulicy zbiorczej będzie skupiał się na terenach mieszkaniowych za torami kolejowymi, co pogorszy jakość życia mieszkańców. Wniosła o wprowadzenie barier akustycznych (zieleń izolacyjna i ekrany akustyczne) na skrajni wąwozu kolejowego wzdłuż ul. Strzelców oraz o ochronę przed hałasem z parkingów (zadaszenie).

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 4, 8). Usunięto z rysunku planu oznaczenie – orientacyjna lokalizacja parkingu. Projekt planu nie wyklucza realizacji kilku podziemnych kondygnacji parkingowych w parkingu wielopoziomowym na terenie 03 KS/U.

Ad 9). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Przeznaczenie całego terenu 02 U/MW3 jest zgodne z ustaleniami Studium, które teren ten przeznacza pod – *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny ważniejszych usług komercyjnych (...)*. Dodatkowo w Studium na tym terenie znajduje się oznaczenie - tereny węzłów integracyjnych z programem węzła: parkingiem typu Park and Ride oraz przystankami komunikacji zbiorowej. Zadaniem projektu planu było znalezienie w pobliżu planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej właściwej lokalizacji dla węzła integracyjnego z określonym w Studium programem i innymi elementami węzła. Analizy komunikacyjne wykazały, że najlepszą lokalizacją dla docelowego parkingu typu Park and Ride jest teren istniejącego parkingu osiedlowego, oznaczony w projekcie planu 03 KS/U (dla min. 250 samochodów osobowych oraz min. 50 miejsc dla rowerów). Na terenie 02 U/MW3 przewiduje się realizację parkingu tymczasowego dla PKM (min. 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz dla rowerów). Ponadto parkingi wymagane w ustaleniach planu na terenie 02 U/MW3 będą udostępniane podróżnym korzystającym z przystanku PKM na warunkach komercyjnych. Niezbędnym uzupełnieniem węzła integracyjnego będą również planowane na tym terenie usługi, bezkolizyjnie dostępne z blisko położonych przystanków.

Przeznaczenie w Studium terenu 03 KS/U - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny ważniejszych usług komercyjnych (...) nie wyklucza lokalizacji w projekcie planu parkingu wielopoziomowego, który będzie służył zarówno okolicznym mieszkańcom, jak również użytkownikom PKM.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium, które zawiera zapis - *na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań.*

Ad 2, 6, 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Ad 3). System Park and Ride to system umożliwiający pozostawienie samochodu lub roweru na parkingu i kontynuację podróży pociągiem. Taki parking w rejonie przystanku PKM Gdynia Karwiny będzie służył mieszkańcom kilku okolicznych dzielnic. Zakładana liczba miejsc postojowych na tym parkingu wynika z analiz dotyczących m.in.: rozległości obszaru zamieszkania osób, które będą zainteresowane korzystaniem z przystanku PKM oraz środków lokomocji jakimi dotrą na przystanek. Ustaloną w powyższy sposób liczbę miejsc postojowych – 250, należy zapewnić w planie na terenie 03 KS/U. Teren 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), obejmujący obszar nad linią kolejową, stanowi rezerwę dla realizacji dodatkowych miejsc parkingowych na wypadek, gdyby liczba miejsc na terenie 03 KS/U okazała się niewystarczająca.

Ad 5). W karcie terenu 03 KS/U nie ma nieścisłości. Dopuszczona jest realizacja parkingu wielopoziomowego z jedną lub kilkoma kondygnacjami podziemnymi.

Ad 8). Wysokość obiektu parkingowego lub parkingowo-usługowego przy realizacji czterech kondygnacji (w tym jednej poniżej poziomu terenu) i ostatniej otwartej, wyniesie ok. 10,0 m powyżej przylegającego terenu. Zadaszenie ostatniej kondygnacji będzie korzystne pod względem estetyki obiektu, a to wymaga ustalonej w projekcie planu wysokości – do 125 m n.p.m (do ok. 12,0 m od przylegającego terenu). Realizacja czterokondygnacyjnego obiektu parkingowo-usługowego pozwoli na zrealizowanie zamierzenia na mniejszej powierzchni terenu – czyli w większej odległości od budynków wnoszących uwagi.

Ad 9). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 5.

23. **Dorota Konarzewska** złożyła uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 03 KS/U, 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniosła zastrzeżenia i postulaty:

1) zarzuciła niezgodność projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W miejscu w którym Studium zakłada lokalizację parkingów Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym wprowadzono w projekcie planu teren o funkcji usługowej z zabudową wielorodzinną (02 U/MW3). Natomiast parkingi typu Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym zostały umieszczone w przedmiotowym planie na terenie oznaczonym w Studium jako strefa miejska z terenem o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami ważniejszych usług komercyjnych (M2,U);
2) rozwiązania w projekcie planu spowodują znaczne obniżenie wartości nieruchomości i w wyniku wprowadzenia zabudowy o podanych w planie parametrach (wysokość) zostanie zlikwidowany widok na Gdynię;
3) wniosła o obniżenie wysokości zabudowy i przesunięcie lokalizacji akcentu wysokościowego w kierunku skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i Strzelców;
4) płyta parkingowa została rozrysowana poza rysunek planu;
5) przedstawiła obawy, że cały hałas związany z rozbudową przedmiotowego terenu i ulicy zbiorczej będzie skupiał się na terenach mieszkaniowych za torami kolejowymi, co pogorszy jakość życia mieszkańców.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 2, 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 2, 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22, pkt 1.

Ad 2, 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Przesunięcie akcentu wysokościowego w kierunku skrzyżowania byłoby niekorzystne ze względu na trudną dostępność komunikacyjną w strefie A (usługi) oraz większą uciążliwość – hałas komunikacyjny.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 5.

24. **Tomasz Kubacki** wniósł jak w uwadze nr 23.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 23.

25. **Tomasz Kubacki** wniósł jak w uwadze nr 23.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 23.

26. **Agnieszka Kujawa** wniosła jak w uwadze nr 23.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 23.

27. **Aleksandra Niewiarowska** złożyła uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 03 KS/U, 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniosła zastrzeżenia i postulaty:

1) zarzuciła niezgodność projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W miejscu, w którym Studium zakłada lokalizację parkingów Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym wprowadzono w projekcie planu teren o funkcji usługowej z zabudową wielorodzinną (02 U/MW3). Natomiast parkingi typu Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym zostały

umieszczone w przedmiotowym planie na terenie oznaczonym w Studium jako strefa miejska z terenem o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami ważniejszych usług komercyjnych (M2,U);

2) rozwiązania w projekcie planu spowodują znaczne obniżenie wartości nieruchomości i w wyniku wprowadzenia zabudowy o podanych w planie parametrach (wysokość) zostanie zlikwidowany widok na Gdynię;

3) nie ma potrzeby tworzenia kolejnej dominanty, ponieważ kościół oraz wieża kościoła wytworzyły przestrzeń publiczną;

4) płyta parkingowa została rozrysowana poza rysunek planu;

5) przedstawiła obawy, że cały hałas związany z rozbudową przedmiotowego terenu i ulicy zbiorczej będzie skupiał się na terenach mieszkaniowych za torami kolejowymi, co pogorszy jakość życia mieszkańców.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 2,3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22, pkt 1.

Ad 2, 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 5.

28. **Kacper Bobowski** wniósł jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

29. **Artur, Joanna Mokwa** wnieśli jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

30. **Dariusz Frankowski** wniósł jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

31. **Robert Burczak** wniósł jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

32. **Aleksandra Makaruk** wniosła jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

33. **Anna, Tadeusz Kęsik** wnieśli jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

34. **Agnieszka Fota** wniosła jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

35. **Agnieszka Laskowska** wniosła jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

36. **Jarosław Keplin** wniósł jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

37. **Lila Feil-Górecka** wniosła jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

38. **Weronika, Tadeusz Weiner** wnieśli jak w uwadze nr 27.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27.

39. **Rajmund Rytlewski** złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 03 KS/U, 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniósł zastrzeżenia i postulaty:

1) zarzucił niezgodność projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W miejscu w którym Studium zakłada lokalizację parkingów Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym wprowadzono w projekcie planu teren o funkcji usługowej z zabudową wielorodzinną (02 U/MW3). Natomiast parkingi typu Park and Ride wraz z węzłem integracyjnym zostały umieszczone w przedmiotowym planie na terenie oznaczonym w Studium jako strefa miejska z terenem o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami ważniejszych usług komercyjnych (M2,U);
2) nie ma potrzeby tworzenia kolejnej dominanty, ponieważ kościół oraz wieża kościoła wytworzyły przestrzeń publiczną;
3) płyta parkingowa została rozrysowana poza rysunek planu;
4) przedstawił obawy, że cały hałas związany z rozbudową przedmiotowego terenu i ulicy zbiorczej będzie skupiał się na terenach mieszkaniowych za torami kolejowymi, co pogorszy jakość życia mieszkańców.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 2,3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22, pkt 1.

Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 5.

40. **Mariola i Wiesław Hołówko** złożyli uwagę odnośnie terenu 01 MW2,U, w której wnieśli o:

1) usunięcie sprzeczności dot. przyjętego wskaźnika intensywności zabudowy netto - 0,9 w projekcie planu, ze wskaźnikiem zabudowy brutto - 0,8, przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dla strefy miejskiej (M2);
2) operowanie wskaźnikiem zabudowy brutto, zgodnie ze studium, a nie netto, jak jest przyjęte w projekcie planu, ponieważ ułatwiłoby to porównanie obu wskaźników;
3) dostosowanie wysokości nowo projektowanej zabudowy do wysokości kalenicy sąsiadujących budynków osiedla Hovnanian.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2). W Studium przyjęto wskaźniki intensywności zabudowy brutto z uwzględnieniem dróg o charakterze lokalnym i dojazdowym. W planach miejscowych, wskaźniki zabudowy dotyczą terenów netto, zatem są nieco wyższe. Podane w Studium wskaźniki intensywności zabudowy brutto i wysokości zabudowy zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów. Studium przewiduje, że będą uszczegółowione – w tym również wskazane zostaną lokalne dominanty wysokościowe – na podstawie analiz urbanistycznych wykonanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Lokalizacja dominanty w rejonie przystanku PKM jest jak najbardziej uzasadniona i wynika z zakładanej kompozycji przestrzennej – stopniowego narastania wysokości zabudowy w kierunku przystanku.

Ad 3). Na terenie 01 MW2,U dostosowano parametry zabudowy do parametrów zabudowy sąsiedniej. W osiedlu Hovnanian zabudowa ma wysokość trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i wysokość ok. 9,5 - 11,0 m. W obszarze „A”, sąsiadującym z osiedlem Hovnanian, planowana jest zabudowa znacznie odsunięta od terenu tego osiedla, o analogicznej wysokości (do 3 kondygnacji, do 11,0 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 12,0 m dla budynków o dachach stromych), a także o analogicznych wskaźnikach intensywności zabudowy.

41. **Mieczysława, Józef Raczyńscy** wnieśli jak w uwadze nr 40.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 40.

42. **Elżbieta, Krzysztof Pawlakowie** złożyli uwagę odnośnie terenu 01 MW2,U, w której wnieśli o:

1) usunięcie sprzeczności dot. przyjętego wskaźnika intensywności zabudowy netto - 0,9 w projekcie planu, ze wskaźnikiem zabudowy brutto - 0,8, przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dla strefy miejskiej (M2);

2) operowanie wskaźnikiem zabudowy brutto, zgodnie ze studium, a nie netto, jak jest przyjęte w projekcie planu, ponieważ ułatwiłoby to porównanie obu wskaźników;

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 40 pkt 1,2.

43. **Regina Terlecka** wniosła jak w uwadze nr 42.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 42.

44. **Iwona Cejrowska-Bobrycka** złożyła uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 02 U/MW3, 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-Z 1/2), w której wniosła o:

1) usunięcie sprzeczności dot. przyjętego wskaźnika intensywności zabudowy netto - 0,9 w projekcie planu, ze wskaźnikiem zabudowy brutto - 0,8, przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dla strefy miejskiej (M2);

2) operowanie wskaźnikiem zabudowy brutto, zgodnie ze studium, a nie netto, jak jest przyjęte w projekcie planu, ponieważ ułatwiłoby to porównanie obu wskaźników;

3) pozostawienie na terenie 02 U/MW3 pierwotnie planowanej, zgodnie ze Studium, zajezdni autobusowej i parkingu w systemie Park and Ride, zamiast obecnie wprowadzonej zabudowy wielorodzinnej (MW3), a nawet zabudowy o cechach dominanty;

4) wprowadzenie od strony granicy z domami osiedla Hovnanian, dodatkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy, której odległość powinna być podobna do tej, która oddziela domy na osiedlu przy ul. Św. Kazimierza Królewicza – czyli min. 16 m;

5) wprowadzenie zasady kontynuacji zabudowy budynkami o maksymalnej wysokości w kalenicy do 11 m na całym obszarze projektu planu oraz, aby wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej odnosiły się do średnich wartości w dzielnicy Mały Kack;

6) uzupełnienie projektu planu o definicję objętego nim obszaru. W szczególności zaś potwierdzenie, że nie jest on traktowany jako teren śródmiejski;

7) wprowadzenie do projektu planu zapisu o bezwzględnej konieczności zbudowania chodnika dla pieszych po obu stronach ul. Strzelców (od ul. Wielkopolskiej do ul. Olgierda);

8) zapis gwarantujący zabezpieczenie istniejącej, graniczącej z projektem planu, zabudowy osiedla Hovnanian, przed negatywnymi skutkami prac budowlanych (pękaniem budynków, podtapianiem). Jest to związane z posadowieniem domów osiedla o 1 m poniżej sąsiadującej nieruchomości.

9) konieczność zbudowania / wykonania zmian w ul. Strzelców (od ul. Wielkopolskiej do ul. Olgierda), zanim zostaną wydane prawomocne pozwolenia na budowę dla inwestycji na obszarze planu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 4). Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy terenu. Jest to uzasadnione położeniem terenu 01 MW2,U ok. 1,0 m wyżej od terenu, na którym usytuowana jest zabudowa osiedla Hovnanian oraz usytuowaniem planowanej zabudowy od południowej strony ww. osiedla.

Ad 7). Uzupełniono zapisy projektu planu o ustalenie zapewniające realizację w liniach rozgraniczających ul. Strzelców przynajmniej jednostronnego chodnika. Chodnik od strony wykopu kolejowego nie jest konieczny na całym przebiegu ulicy.

Ad 9). Prezydent wyjaśnił, że projekt planu zawiera ustalenie, warunkujące przystąpienie do użytkowania projektowanej zabudowy na terenach 01 MW2,U 02 U/MW3 od realizacji m.in. ul. Strzelców.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 40, pkt. 1,2.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22, pkt 1. Studium nie przewiduje budowy zajezdni autobusowej w rejonie przystanku PKM, lecz realizację programu zintegrowania środków transportu szynowego z autobusami (przystanki autobusowe).

Ad 4). Brak uzasadnienia dla ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 16,0 m od granicy terenu osiedla Hovnanian. W osiedlu tym zabudowa jest usytuowana w odległości 4,0 m od terenu 01 MW2,U.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4 oraz nr 40, pkt 3.

Ad 6). Teren 01 MW2,U, sąsiadujący z osiedlem Hovnanian, nie jest terenem śródmiejskim. Potwierdzenie tego nie należy do zakresu ustaleń planów miejscowych.

Ad 8). Sposób prowadzenia prac budowlanych i ich organizacja nie należą do zakresu ustaleń planów miejscowych.

45. **Bogusława i Marek Rogalscy** złożyli uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 02 U/MW3, 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-Z 1/2), w której wnieśli o:

1) usunięcie sprzeczności dot. przyjętego wskaźnika intensywności zabudowy netto - 0,9 w projekcie planu, ze wskaźnikiem zabudowy brutto - 0,8, przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dla strefy miejskiej (M2);
2) operowanie wskaźnikiem zabudowy brutto, zgodnie ze studium, a nie netto, jak jest przyjęte w projekcie planu, ponieważ ułatwiłoby to porównanie obu wskaźników;
3) wprowadzenie od strony granicy z domami osiedla Hovnanian, dodatkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy, której odległość powinna być podobna do tej, która oddziela domy na osiedlu przy ul. Św. Kazimierza Królewicza – czyli min. 16 m;
4) wprowadzenie zasady kontynuacji zabudowy budynkami o maksymalnej wysokości w kalenicy do 11 m na całym obszarze projektu planu oraz, aby wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej odnosiły się do średnich wartości w dzielnicy Mały Kack;
5) uzupełnienie projektu planu o definicję objętego nim obszaru. W szczególności zaś potwierdzenie, że nie jest on traktowany jako teren śródmiejski;
6) wprowadzenie do projektu planu zapisu o bezwzględnej konieczności zbudowania chodnika dla pieszych po obu stronach ul. Strzelców (od ul. Wielkopolskiej do ul. Olgierda);
7) zapis gwarantujący zabezpieczenie istniejącej, graniczącej z projektem planu, zabudowy osiedla Hovnanian, przed negatywnymi skutkami prac budowlanych (pękaniem budynków, podtapianiem). Jest to związane z posadowieniem domów osiedla o 1 m poniżej sąsiadującej nieruchomości.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 4.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 6.

Ad 6). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 7.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 40, pkt 1, 2.

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 4

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 5.

Ad 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 8.

46. **Przemysław i Helena Froń** złożyli uwagę o treści jak w uwadze nr 45 oraz dodatkowo wnieśli o:

8) pozostawienie na terenie 02 U/MW3 pierwotnie planowanej, zgodnie ze Studium, zajezdni autobusowej i parkingu w systemie Park and Ride, zamiast obecnie wprowadzonej zabudowy wielorodzinnej (MW3), a nawet zabudowy o cechach dominanty.

Rozstrzygnięcie uwagi uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 45.

Nieuwzględnienie części uwagi – pkt 8) uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44 pkt 3.

47. **Joanna, Adam Jankowscy** wnieśli jak w uwadze nr 46.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 46.

48. **Aleksandra, Jacek Peszkowie** wnieśli jak w uwadze nr 46.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 46.

49. **Danuta i Kazimierz Igielscy** złożyli uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-Z 1/2), w której wnieśli o:

1) usunięcie sprzeczności dot. przyjętego wskaźnika intensywności zabudowy netto - 0,9 w projekcie planu, ze wskaźnikiem zabudowy brutto - 0,8, przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dla strefy miejskiej (M2);
2) operowanie wskaźnikiem zabudowy brutto, zgodnie ze studium, a nie netto, jak jest przyjęte w projekcie planu, ponieważ ułatwiłoby to porównanie obu wskaźników;
3) wprowadzenie od strony granicy z domami osiedla Hovnanian, dodatkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy, której odległość powinna być podobna do tej, która oddziela domy na osiedlu przy ul. Św. Kazimierza Królewicza – czyli min. 16 m;
4) wprowadzenie do projektu planu zapisu o bezwzględnej konieczności zbudowania chodnika dla pieszych po obu stronach ul. Strzelców (od ul. Wielkopolskiej do ul. Olgierda);

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 4.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 7.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 40, pkt 1, 2.

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 4.

50. **Wspólnota Mieszkaniowa ul. Buraczana 6** złożyła uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 02 U/MW3, 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniosła o dokonanie zmian:

1) w karcie terenu 01 MW2,U:
   a) intensywność zabudowy dla obszaru A oraz dla obszaru B – należy ustalić na 0,9,
   b) dopuszczalną wysokość zabudowy dla obszaru A oraz dla obszaru B – należy ustalić na maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z odpowiednimi uwarunkowaniami wysokości zabudowy określonymi w projekcie dla obszaru A,
2) w karcie terenu 02 MW3/U:
   a) zmienić przeznaczenie terenu na MW2,U na – zabudowa wielorodzinna niska, zabudowa usługowa,
   b) intensywność zabudowy – ustalić na 0,9,
   c) dopuszczalna wysokość zabudowy dla obszaru A-E – ustalić na maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i do 11,0 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 12 m dla budynków o dachach stromych,
3) w karcie terenu 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w punkcie 2 – przeznaczenie terenu, wykreślić: *tereny urządzeń transportu kolejowego/zabudowa usługowa - węzeł integracyjny transportu publicznego, część przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Karwiny; uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji przystanku PKM, parkingu oraz niezbędnych obiektów związanych z przystankiem.*

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1,2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 2,3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag: nr 1, pkt 1, 4 oraz 40, pkt 3.

Ad 3). Teren 10 KK/U będzie obejmował część węzła integracyjnego – część przystanku PKM z powiązaniami komunikacji pieszej i z innymi elementami związanymi z przystankiem. Powinien stanowić też rezerwę dla realizacji dodatkowego programu parkingowego przy PKM i umożliwiać realizację usług uzupełniających ww. przeznaczenie.

51. **Karolina Grabowska** złożyła uwagę o treści jak w uwadze nr 50 oraz dodatkowo wniosła zastrzeżenie, że rozwiązania w projekcie planu spowodują znaczne obniżenie wartości posiadanej nieruchomości.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 50, pkt 1.

Lokalizacja przystanku PKM i zespołu usługowo-handlowego wpłynie na wzrost wartości położonych w sąsiedztwie nieruchomości.

52. **Aleksandra Wróblewska** wniosła jak w uwadze nr 51.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 51.

53. **Felicja, Jerzy Januszewscy** wnieśli jak w uwadze nr 51.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 51.

54. **Małgorzata, Wojciech Miąskowscy** złożyli uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-Z 1/2), w której wnieśli zastrzeżenia i postulaty:

1) wnieśli o wyznaczenie odległej linii zabudowy od strony osiedla uzasadniając:
   a) ich parter jest ok. 1,5 m poniżej poziomu działki, na której ma powstać nowa zabudowa, więc parter nowo wybudowanych domów byłby na poziomie ich I piętra,
   b) zbyt blisko postawione domy utrudniłyby dostęp światła od południowej strony – jedynej oświetlającej ich mieszkanie,
   c) nowopowstałe domy zabrałyby spokój i intymność ze względu na położenie ogródka i parteru znacznie poniżej poziomu projektowanego terenu;
2) wnieśli o zabudowę sąsiedniego terenu domami jednorodzinnymi 2-3 kondygnacyjnymi w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, które nie zaburzyłyby ładu i ciągłości zabudowy ich osiedla;
3) zwrócili uwagę na dodatkową uciążliwość w postaci jeszcze bardziej wzmożonego ruchu na ul. Strzelców, z powodu projektowanej zabudowy wielorodzinnej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 4.

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 9.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 40, pkt 3.

55. **Rada Dzielnicy Gdynia Karwiny** złożyła uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U), w której wniosła zastrzeżenia i postulaty:

1) rozwiązania w projekcie planu spowodują znaczne obniżenie wartości nieruchomości i w wyniku wprowadzenia zabudowy o podanych w planie parametrach (wysokość) zostanie zlikwidowany widok na Gdynię;
2) nie ma potrzeby tworzenia kolejnej dominanty, ponieważ kościół oraz wieża kościoła wytworzyły przestrzeń publiczną;
3) płyta parkingowa została rozrysowana poza rysunek planu; oraz jest zlokalizowana zbyt blisko placu zabaw dla dzieci;

4) projekt planu jest niezgodny ze Studium, które wskazuje lokalizację parkingu typu Park and Ride z częścią usługową przy skrzyżowaniu ul. Wielkopolskiej i ul. Strzelców. Miejsce to było zarezerwowane jako zaplecze dla węzła komunikacyjnego integrującego kolej metropolitalną z komunikacją Gdyni. W jego miejscu znalazł się kompleks wysokich budynków;

5) wnieśli o wprowadzenie barier akustycznych (zieleń izolacyjna i ekrany akustyczne), na skrajni wąwozu kolejowego wzdłuż ul. Strzelców;

6) zadali pytanie, jak zaplanowana wysoka zabudowa będzie się odnosić do otoczenia, zdominowanego przez zabudowę jednorodzinną?

7) wniosła o obniżenie zabudowy wielorodzinnej z usługami na terenie 02 U/MW3 w obszarach D,E,B,C;

8) wnieśli o zaplanowanie na projektowanym terenie np.: szkoły, przedszkola, przychodni zdrowia, które są potrzebne w tym obszarze miasta;

9) zadali pytanie, czy brano pod uwagę koszty wybudowania parkingu nad koleją?

10) zadali pytanie, jakie będzie zabezpieczenie przed hałasem budynków od strony ul. Strzelców i Wielkopolskiej?

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1, 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4.

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 2, 3.

Ad 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Ad 9). Podczas analiz kosztów realizacji planu, brano pod uwagę koszty realizacji parkingu nad koleją. Był to jeden z czynników, który wpłynął na wybór lokalizacji docelowego parkingu typu Park and Ride na terenie 03 KS/U i uwzględnianie realizacji parkingu nad linią kolejową, jako lokalizacji rezerwowej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2, 6, 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22, pkt 1.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 5.

Ad 8) Projekt planu nie wyklucza realizacji na terenach 01MW2,U i 02 U/MW3 przychodni zdrowia lub przedszkola. W pobliżu, na Karwinach istnieje kilka szkół, a dodatkowy teren pod usługi publiczne (np. szkołę) jest wskazany w granicach położonego w pobliżu m.p.z.p. części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Żniwnej i Grenadierów.

Ad 10). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 5.

Od strony ul. Wielkopolskiej barierą akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej będzie zabudowa usługowa zrealizowana w pierzei tej ulicy.

56. **Rada Dzielnicy Mały Kack** złożyła uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U i 02 U/MW3, w której wniosła zastrzeżenia i postulaty:

1) dzielnica Mały Kack powinna zachować swój charakter i ład architektoniczny, który w ponad 75% jest reprezentowany przez zabudowę jednorodzinną; w najbliższym otoczeniu występuje jedynie zabudowa 2, maks. 3 kondygnacyjna, aż do naturalnej granicy (linii kolejowej w wąwozie). Nawet zabudowa wielorodzinna w dalszym sąsiedztwie nie przekracza 3 kondygnacji;

2) propozycja projektu planu zawiera wyjątkowo wysoki współczynnik intensywności zabudowy do 1,6 dla terenu 02, co znacznie przekracza średni współczynnik w dzielnicy Mały Kack i zezwala na umiejscowienie na niewielkim obszarze (niecałych 8 ha) dużej ilości budynków. Taki współczynnik, w połączeniu z proponowanym wyjątkowo niskim współczynnikiem pow. biologicznie czynnej (min.25%), jest wartością wielokrotnie zawyżoną w stosunku do średniej w Małym Kacku;

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4 i nr 40, pkt 3.

Intensywność 1,6 jest właściwym parametrem dla planowanej zabudowy i jest uzasadniona lokalizacją przystanku PKM.

57. **Pracownia Projektowa Barbara Modzelewska** złożyła uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 02 U/MW3, 04 ZP, 05 KD-G 2/2 (nowy nr 04 KD-G 2/2), 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-Z 1/2), w której wniosła o:

1) sprecyzowanie odpowiedzialności za realizację oraz utrzymanie zbiornika retencyjnego (teren 04). Będzie on obsługiwał co najmniej 3 osiedla (tj. Hovnaniana oraz tereny 01, 02 – wynika z ukształtowania terenu), najprawdopodobniej będzie to również dotyczyć projektowanej drogi serwisowej oraz zamieszczenie zapisu określającego realizację ww. zbiornika w formie oddzielnej umowy partycypacyjnej;

2) uwzględnienie faktu, że zagospodarowanie terenów 01 i 02 jest inwestycją niedrogową. Zapis odnoszący do realizacji ulicy zbiorczej oraz przebudowy skrzyżowania ulic Wielkopolskiej, Strzelców i Sopockiej dotyczy jedynie terenów 01 i 02. Zwiększenie eksploatacji skrzyżowania ww. ulic jest nieznaczne w porównaniu do użytkowania go przez pojazdy trasy Sopot – ulica Obwodowa;

3) określenie zakresu realizacji ulicy oraz skrzyżowania jak również jej etapów. W projekcie planu nie określono dokładnych warunków realizacji dróg;

4) stworzenie umowy partycypacyjnej, uwzględniającej między innymi wyniki badań ruchu drogowego obecnie prowadzone przez miasto Gdynia, ze względu na obecnie realizowane od strony północno-zachodniej przedsięwzięcia mieszkaniowe kilku firm, które to osiedla również będą użytkownikami tych samych zjazdów oraz skrzyżowania. Oceniając wszystkie te osiedla razem nie powinny przekroczyć 15% ruchu obciążającego skrzyżowanie, przy czym główny wpływ przypadnie na teren 02 w części projektowanego centrum handlowego. 85% obciążenia ruchem stanowi transport tranzytowy w kierunku ul. Obwodowej lub poza nią. W umowie partycypacyjnej znaczny procent udziału powinien przypaść na węzeł integracyjny transportu publicznego powstający w związku z planowanym przystankiem pomorskiej kolei metropolitalnej Gdynia Karwiny, a także wielopoziomowego parkingu z nim związanego;

5) zachowanie zapisu dotyczącego terenu 01 MW2,U, dla obszaru A (ze względu na ukształtowanie terenu), jedynie dla pasa pierwszych 15 metrów od granicy z osiedlem Hovnanian. Dla pozostałej części wprowadzenie zapisów obecnie proponowanych dla obszaru B i analogicznie z podwyższeniem o jedną kondygnację. Z czego wynikałoby, że dla najniżej położonej klatki obszaru B uzyskamy wysokość 6 kondygnacji. Zapewni to lepsze ukształtowanie przekroju pionowego ulicy dojazdowej 07 KD-D1/2 (nowy nr 09 KDW) oraz płynne przejście z 3 do 6 kondygnacji;

6) możliwość wjazdu/wyjazdu na teren 01 od strony ulicy serwisowej, co pozwoli na ukształtowanie podziemnych garaży oraz wjazdu/wyjazdu od strony ul. Strzelców.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1). Teren 04 ZP został włączony do terenu 01 MW2,U. Usunięto z jego obszaru oznaczenie - *orientacyjne lokalizacje zbiorników retencyjnych.* Ścieki deszczowe z dróg publicznych mogą być retencjonowane w zbiornikach lokalizowanych poza terenami 01 i 02. Inwestycje w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenów 01 i 02, będą zadaniem inwestorów zabudowy planowanej na tych terenach, realizowanym na warunkach określonych przez gestora sieci.

Ad 6). Prezydent wyjaśnił, że projekt planu dopuszcza dojazd od jezdni stanowiącej zjazd z ul. Wielkopolskiej w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2, 3, 4). Przystąpienie do użytkowania obiektów, które spowodują znaczny wzrost liczby użytkowników ul. Strzelców i skrzyżowania tej ulicy z ul. Wielkopolską, wymaga realizacji ustalonego w projekcie planu układu drogowego. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy układu drogowego zostaną określone w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Ad 5). W wyniku uwzględnienia uwag dotyczących odsunięcia planowanej zabudowy na terenie 01 od terenu osiedla zabudowy jednorodzinnej Hovnanian (położonego ok. 1,0 m niżej od terenu 01), nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 01 ustalono w odległości 10,0 m od granicy tego osiedla. Proponowana przez wnoszących uwagę szerokość strefy byłaby niewystarczająca dla realizacji

budynków lub takich części budynków, które mogłyby stanowić strefę zabudowy o określonych w planie parametrach i wskaźnikach.

Ad 6) Prezydent uzależnił możliwość wjazdu na teren 01 MW2,U z ul. Strzelców od pozytywnego uzgodnienia tego rozwiązania przez zarządcę drogi. Zarządca drogi odmówił uzgodnienia dojazdu na teren 01 MW2,U od ul. Strzelców, co wykluczyło uwzględnienie uwagi.

58. **Maria Jażdżewska** złożyła uwagę odnośnie terenu 01 MW2,U, 04 ZP, w której wniosła o:

1) przesunięcie granicy pomiędzy strefą A i B w terenie 01 MW2,U do północnej granicy z osiedlem Hovnanian, na 50% szerokości działki – zgodnie z załączonym załącznikiem. Nie ma uzasadnienia dla tworzenia tak dużego bufora pomiędzy zabudową jednorodzinną a wielorodzinną;

2) zwiększenie współczynnika intensywności zabudowy dla obszaru A z 0,9 do 1,2, oraz obszaru B z 1,2 do 1,6. Współczynnik intensywności zabudowy (mimo korzystnego współczynnika zabudowy 0,35) znacznie ogranicza możliwość uzyskania optymalnej powierzchni budynku w stosunku do terenu 02 U/MW3. Jest to wręcz rażąco niesprawiedliwe;

3) dopuszczenie możliwości budowy podziemnego zbiornika retencyjnego oraz możliwości urządzenia dróg dojazdowych i małej architektury, na terenie 04 ZP, jako optymalnego wykorzystania terenu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 1.

Projekt planu nie wyklucza realizacji zbiornika retencyjnego jako podziemnego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 5.

Ad 2). Teren 01 MW2,U sąsiaduje bezpośrednio z terenem osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Hovnanian. Wskaźniki planowanej zabudowy nie powinny znacząco odbiegać od istniejących w zrealizowanym osiedlu.

59. **Andrzej Bień** złożył uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 02 U/MW3, w której wniósł o:

1) zmianę skali proponowanej zabudowy na terenach 01 i 02 oraz o niewprowadzanie dominant wysokościowych na tych terenach, uzasadniając:

a) przedmiotowe tereny leżą na skraju dzielnicy Mały Kack, która charakteryzuje się niską, ekstensywna zabudową, od strony północnej graniczą z niską zabudową szeregową, a po wschodniej stronie ul. Wielkopolskiej również dominuje zabudowa jednorodzinna oraz w dalszej odległości MW 2;

b) zachowanie harmonii zabudowy tej dzielnicy wymaga zlokalizowania zabudowy o charakterze MN2 i MN3; naturalne ukształtowanie terenu prowokuje do wkomponowania nowej zabudowy w układzie tarasowym;

c) zaproponowane w projekcie planu dominanty wysokościowe są całkowicie obce na tych terenach, nawet nowopowstały gmach kościoła skalą nawiązuje do historycznego, wiejskiego i niezurbanizowanego charakteru tego terenu;

d) uzasadnieniem ograniczenia wzrostu liczby mieszkańców w rejonie planu jest przepustowość układu komunikacyjnego, a w szczególności skrzyżowania ulic Wielkopolskiej i Sopockiej. Nawet rozbudowa i zmiana organizacji ruchu może być niewystarczająca dla zakładanej w projekcie planu zwiększonej liczby mieszkańców;

2) odizolowanie zabudowy od źródła hałasu – ul. Wielkopolskiej należy zrealizować poprzez wprowadzenie, dopasowanej skalą, zabudowy usługowej w pasie wzdłuż ulicy, lub budowę wału, wprowadzenie zieleni, ewentualnie poprzez budowę ekranów akustycznych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1,4.

Ad 2). Prezydent wyjaśnił, że w pierzei ul. Wielkopolskiej dopuszczona jest jedynie zabudowa usługowa. Będzie stanowiła barierę akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej, dla której ustalono

w projekcie planu linię zabudowy wycofaną na odległość min. 30 m od linii rozgraniczającej ul. Wielkopolskiej.

Odpowiednie zapisy, dotyczące ochrony przed hałasem zawarto w § 8 pkt 3 oraz w kartach terenów w pkt 3 c.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4 oraz nr 40 pkt 3.

Zostały wykonane prognozy ruchu w ciągu ul. Wielkopolskiej, w których brano pod uwagę większy (o ok. 10 %) program planowanej zabudowy na obszarze objętym planem, istniejącą zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w osiedlach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej obecnie realizowanych w rejonie północnego odcinka ul. Strzelców. Inwestycje drogowe planowane w granicach planu oraz przebudowa sąsiednich skrzyżowań w ciągu ul. Wielkopolskiej spowodują podniesienie przepustowości układu drogowego.

60. **Jerzy Piotr Wilczyński** złożył uwagę odnośnie terenu 02 U/MW3, w której wniósł o:

1) uwzględnienie kosztu rekompensaty wartości nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele publiczne (drogi) w prognozie skutków ekonomicznych uchwalenia planu; formy rekompensaty powinny być przedmiotem odrębnych porozumień;

2) zastąpienie zapisu zawartego w § 6, ust. 1, pkt. 3d), „projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 02 U/MW3 należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno - urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych”, zapisem elastycznym, dotyczącym obowiązku wykonania opracowań wariantowych z udziałem zainteresowanych stron. Istniejący zapis powoduje nieuzasadnione uprzywilejowanie korporacji i stowarzyszeń zawodowych i oznaczać może naruszenie uprawnień właścicielskich;

3) wprowadzenie zmian w karcie terenu 02 U/MW3, odnośnie zasięgów obszarów o odmiennych dopuszczalnych wysokościach:

   a) w odniesieniu do działki nr 44/20 – przedłużenie podziału pola „D” w kierunku północnym do linii rozgraniczającej drogę 07 KD-D 1/2 (nowy nr 09 KDW) oraz przesunięcie południowej granicy pola „C” do południowej granicy działki,

   b) dostosowanie granic pola „B” do łącznych granic działek 105/23, 106/23.

4) wprowadzenie korekt zapewniających spójność wskaźników i parametrów w odniesieniu do istniejących podziałów własnościowych - ustalenie dla działki nr 44/20 wskaźnika intensywności zabudowy 1,9 oraz wysokości zabudowy – 8 kondygnacji, co wynika z ustalonej wysokości zabudowy 26 m;

5) odstąpienie od dodatkowego oznaczenia, na działkach 44/20, 105/23 i 106/23, „proponowane lokalizacje zabudowy” niezgodnego z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy można zastąpić obowiązującą linią zabudowy, natomiast określenie gabarytów budynku jest w obecnej fazie prac projektowych nieuprawnione;

6) przesunięcie głównego ciągu pieszego łączącego przystanek Kolei Metropolitalnej z kładką pieszą nad ul. Wielkopolską na granice między obrębami Wielki Kack 3 i Wielki Kack 4. Taka zmiana pozwoli na równoprawną dostępność do przestrzeni publicznej głównych właścicieli nieruchomości.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1). Prezydent wyjaśnił, że prognoza skutków finansowych uchwalenia planu uwzględnia koszty wykupu gruntów pod ustalone w planie cele publiczne, w tym pod poszerzenie ul. Strzelców. Warunki wykupu będą przedmiotem umów z właścicielami gruntów.

Ad 2). Prezydent uwzględnił uwagę w dniu 14 marca 2012 r. Wykonane projekty koncepcyjne i przeprowadzone analizy przestrzenne pozwoliły na uszczegółowienie zapisów projektu planu dotyczących gabarytów zabudowy i kształtowania kompozycji przestrzennej. Pozwoliło to na rezygnację

z wymogu wyłonienia projektu zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego – po doprecyzowaniu ustaleń projektu planu dotyczących organizacji przestrzeni ogólnodostępnych.

Ad 5). Z rysunku projektu planu usunięto oznaczenie – *proponowane lokalizacje zabudowy.*

Ad 6). Prezydent wyjaśnił, że lokalizacje ciągu pieszego, placu oraz kładki nad ul. Wielkopolską są orientacyjne. Szczegółowe lokalizacje są uwarunkowane możliwością uzyskania bezkolizyjnego ciągu pieszego w jednym poziomie nad ul. Wielkopolską, pod ul. Strzelców oraz nad przystankiem PKM Gdynia Karwiny. Zgodnie z zaleceniem Prezydenta doprecyzowano ustalenia planu dotyczące lokalizacji kładki.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3). Granice zasięgów obszarów o odmiennych dopuszczalnych wysokościach nie wyznaczają odrębnych obszarów inwestycyjnych, nie muszą pokrywać się z granicami terenów różnych właścicieli. Projekt planu ustala dopuszczalne wysokości zabudowy zgodnie z założeniem kształtowania zabudowy wyjściowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

Ad 4). W granicach działki nr 44/20 nie można dopuścić 8 kondygnacji głównie ze względu na bliskie sąsiedztwo terenu 01 MW2/U, dla którego ustalono w projekcie planu wysokość zabudowy – do 3 i 4 kondygnacji. Kłóciłoby się to z przyjętą zasadą stopniowego narastania wysokości zabudowy. Wysoka zabudowa położona od południowej strony powodowałoby zacienianie zabudowy na terenie 01 MW2/U. Ustaloną w projekcie planu intensywność zabudowy należy zapewnić dla każdej działki budowlanej, z uwzględnieniem wysokości zabudowy zapisanej dla poszczególnych obszarów o odmiennych dopuszczalnych wysokościach.

Intensywność zabudowy - do 1,6 jest właściwym parametrem zabudowy na terenie 02 U/MW3. Nie należy jej przekraczać aby zapewnić dobre warunki życia mieszkańcom (nasłonecznienie, zieleń, tereny rekreacji, dojścia, dojazdy) oraz prawidłową organizację przestrzeni miejskiej w rejonie usług.

Ad 5). W projekcie planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, a nie linie obowiązujące, aby umożliwić swobodne kształtowanie zabudowy na etapie projektowania.

61. **Inpro S.A.** złożyli uwagę odnośnie terenów 01 MW2,U, 04 ZP, w której wnieśli o:

1) zmianę definicji „dopuszczalnej wysokości zabudowy” – zapis „budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu” zastąpić zapisem „ wysokość budynku winna być liczona przy wejściu głównym do budynku”;

2) korektę granicy stref A i B wg załącznika graficznego do uwagi;

3) zmianę zapisu w karcie terenu 01, pkt 5 c – geometria dachu dowolna bez określania rodzaju pokrycia dachów;

4) dopuszczenie dojazdu do terenu 01 również od ul. Strzelców. Uzasadniając, zwraca uwagę, że ulica 07 KD-D 1/2 (nowy nr 09 KDW) obejmuje tereny należące do dwóch właścicieli;

5) zmianę zapisu w pkt 10 karty terenu 01 w taki sposób, żeby jednoznacznie określić obowiązki do spełnienia przez dysponenta obszaru 01 MW2,U w zakresie realizacji rozbudowy układu komunikacyjnego, w tym przynajmniej:

- określenie niezbędnego dla terenu 01 zakresu rozbudowy,
- określenie sposobu partycypacji (gotówka, roboty budowlane),
- określenie wielkości % partycypacji w kosztach proporcjonalnie do generowanego ruchu oraz określenie zbioru inwestorów biorących udział w partycypacji kosztów, w tym spoza MPZ,
- rozwiązanie sposobu dostosowania harmonogramów realizacji różnych inwestycji nie drogowych realizowanych przez różnych inwestorów, w tym położnych poza granicami m.p.z.p. z inwestycją drogową,
- uniezależnienie przystąpienia do użytkowania obiektów od realizacji układu komunikacyjnego. Istniejący zapis, ze względu na swoją ogólność, wyklucza możliwość inwestowania na terenach budowlanych, gdyż niesie za sobą niezidentyfikowane ryzyko dotyczące kosztów, sposobu i terminu realizacji inwestycji drogowej;

- oszacowanie i uwzględnienie ewentualnych kosztów realizacji i przebudowy skrzyżowania, jako warunku przystąpienia do użytkowania projektowanej zabudowy;

6) określenie zasady budowy i finansowania zbiornika retencyjnego oraz zasady wykupu terenu przez gminę w przypadku budowy zbiornika retencyjnego dla obsługi innych terenów niż 01 MW2,U. Odprowadzenie wód opadowych do zbiornika tylko jeżeli wystąpi taka potrzeba ze względów technicznych. W przypadku zapewnienia odbioru wód opadowych poprzez projektowane sieci kanalizacji deszczowej nie ma konieczności budowy zbiornika retencyjnego.

7) dostosowanie zapisów paragrafów 1-12 projektu planu w taki sposób, żeby zachować intencje zawarte w uwadze odnośnie treści karty terenu 01;

8) sprawdzenie ewentualnych ograniczeń wynikających z położenia terenu 01 w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

9) oszacowanie i uwzględnienie ewentualnych kosztów przegród akustycznych itp.;

10) oszacowanie i uwzględnienie ewentualnych kosztów zabezpieczenia skarp.

11) uwzględnienie zakazów i nakazów dot. zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z decyzji Wojewody Gdańskiego, dotyczącej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 6.

Ad 6). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 1.

Ad 8). Prezydent wyjaśnił, że z położenia terenu 01 MW2,U w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego nie wynikają żadne ograniczenia.

Ad 11). Prezydent wyjaśnił, że w poszczególnych kartach terenów zawarty jest zapis o położeniu w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka”, ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego, zawierającej zakazy i nakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów. Wszystkie inwestycje muszą być realizowane z ich uwzględnieniem.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Definicja wysokości zabudowy ustalona w planie zapobiega zawyżaniu parametrów wysokości zabudowy, wynikającemu np. z przekształceń terenu (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołuje się do mapy zasadniczej jako podstawy sporządzania planu, zatem wszelkie ustalenia muszą odnosić się do treści tej mapy, w tym poziomic i rzędnych terenu) lub umieszczenia wejścia do budynku znacznie wyżej od poziomu naturalnej warstwicy terenu.

Wysokość zabudowy ustalona zgodnie z postulatem wnoszących uwagę mogłaby spowodować kształtowanie zabudowy odmiennie od założeń planu.

Ad 2). Na rysunku załączonym do pisma z dn. 08.11.2011 r. proponowana linia podziału terenu oddziela wąski pas (19,0 m) obszaru A o wysokości zabudowy do 3 kondygnacji. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 5.

Ad 3). Projekt planu zawiera elastyczne ustalenia dotyczące nachylenia dachów – *dach płaski lub stromy o kącie nachylenia 30° – 35°*. Dachy mogą nawiązywać do nachylenia dachów w istniejącej zabudowie osiedla Hovnanian lub do istniejącej w pobliżu zabudowy dzielnicy Karwiny.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 2,3,4. Proponowane w uwadze zapisy nie należą do zakresu ustaleń planów miejscowych.

Ad 7). Korekty nieuzasadnione w świetle przedstawionych rozstrzygnięć.

Ad 9) Projekt planu nie ustala obowiązku budowy przegród akustycznych.

Ad 10). Koszty zabezpieczenia skarp znajdujących się poza terenami gminy, nie należą do zadań gminy.

62. **Radosław Ziejka** złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 05 KD-G 2/2, 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-D), w której wniósł o:

1) rozszerzenie obszaru objętego planem i włączenie go do terenu 11 KK/U (nowy nr 10 KK/U).

Rozszerzenie obszaru uchroni przed koniecznością uruchomienia kosztownych działań związanych z tworzeniem nowego MPZP, przy perspektywicznych założeniach zwiększenia znaczenia węzła komunikacyjnego, a co za tym idzie zwiększenia zapotrzebowania na miejsca postojowe;

2) przeniesienie granicy pomiędzy terenami 06 KD-D (nowy nr 05 KD-D) a 02 U/MW3. Zachowanie minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających dla klasy Z czyli 20 m, spowoduje powiększenie powierzchni terenu 02, a co za tym idzie możliwe będzie korzystniejsze zainwestowanie na przedmiotowym obszarze. Nie ma konieczności rozszerzania drogi w liniach rozgraniczających na węźle z drogą 05 KD-G (nowy nr 04 KD-G) gdyż wszystkie ogólnodostępne ciągi piesze, ścieżki rowerowe itp. zostałyby włączone do terenu 02;

3) przeniesienie ścieżki rowerowej oraz ciągu pieszego ogólnodostępnego na teren 02;

4) przesunięcie na długości terenu 02 linii zabudowy do 6 m od linii rozgraniczających drogi 06 KD-Z 1/2 (nowy nr 05 KD-Z 1/2) - zgodnie z określoną minimalną odległością linii zabudowy w Ustawie o Drogach Publicznych;

5) rezygnację z części drogi wewnętrznej obsługującej teren inwestycji i przeniesienie jej do wnętrza budynków, tak aby obsługiwała również miejsca postojowe ogólnodostępne;

6) skorygowanie kształtu jezdni w drodze 05 KD-G 2/2 i 06 KD-Z 1/2 (nowe nr 04 KD-G 2/2 i 05 KD-Z 1/2.). Uwzględnienie uwag nr 4,5,6 tj. zachowanie minimalnej odległości linii zabudowy, zrezygnowanie z proponowanego odcinka drogi wewnętrznej oraz skorygowanie kształtu jezdni spowoduje powiększenie powierzchni terenu 02 przeznaczonego pod zabudowę, a co za tym idzie możliwe będzie korzystniejsze zainwestowanie na przedmiotowym obszarze;

7) wykreślenie z projektu m.p.z.p. ustaleń dotyczących zorganizowania konkursu oraz opisanie jak najszczegółowiej preferowanych warunków zabudowy, tak aby ostatecznie jednak wybór sposobu, rodzaju zabudowy, użytych materiałów pozostawić inwestorowi. Za rezygnacją z konieczności przeprowadzenia konkursu przemawia fakt, że teren 02 jest w posiadaniu dwóch właścicieli. Kto będzie miał ponosić koszty przeprowadzenia konkursu dla całego terenu w przypadku, gdy jeden z właścicieli nie będzie chciał w konkretnym momencie uczestniczyć w tym przedsięwzięciu. Drugi właściciel zostanie całkowicie zablokowany ze swoją inwestycją w takiej sytuacji. Zgodnie z projektowanym zapisem współdecydować o wydaniu prywatnych pieniędzy będą osoby nieponoszące żadnych kosztów inwestycji. Jedyny inwestor, który będzie miał ponieść całość kosztów, nie będzie miał wpływu na kosztowne rozwiązania zaakceptowane przez członków komisji konkursowej. Zgodnie z projektowanym zapisem w projekcie planu nastąpi zbyt daleko idąca ingerencja we własność prywatną;

8) zwiększenie intensywności zabudowy dla terenu 02 U/MW3, z 1,6 na 2,0. Zwiększenie intensywności zabudowy nie wpłynie negatywnie na warunki obsługi inwestycji na terenach sąsiadujących, a będzie pewnego rodzaju rekompensatą za znaczne okrojenie terenów obecnych właścicieli nieruchomości;

9) zwiększenie wysokości dominanty do 15 kondygnacji nadziemnych. Proponowane 10 kondygnacji dominanty (o dwie kondygnacje więcej pozostałej zabudowy w otoczeniu) może okazać się niewystarczającym zabiegiem kompozycyjnym.

Do uwagi dołączono załącznik graficzny.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 2, 6). W uzgodnieniu z zarządcą drogi zwężono szerokość ul. Strzelców w rejonie skrzyżowania z ul. Wielkopolską.

Ad 4). Prezydent uwzględnił uwagę w dniu 06 marca 2012 r. W związku z tym, że dojazd pożarowy może być zorganizowany w inny sposób, utrzymywanie rezerwy terenu dla drogi pożarowej nie jest niezbędne. Wysunięcie zabudowy usługowej bliżej ul. Strzelców, może osłonić zabudowę mieszkaniową przed hałasem komunikacyjnym i poprawić dostęp do usług. W związku z powyższym, skorygowano zapisy projektu planu dla terenu 02 U/MW3 ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców), a dla zabudowy mieszkaniowej – w odległości 11,0 m – 12,0 od linii rozgraniczającej tej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu.

Ad 5). Usunięto z rysunku planu zarys ulicy wewnętrznej na terenie 02 U/MW3.

Ad 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 60, pkt 2.

Ad 9). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt 1, 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Rozszerzenie obszaru objętego planem nie jest możliwe. Granice planu zostały ustalone w uchwale Rady Miasta Gdyni w sprawie przystąpienia do sporządzania planu.

Ad 2). Zwężenie ul. Strzelców mogłoby uniemożliwić realizację prawidłowych rozwiązań drogowych.

Ad 3). Ścieżkę rowerową oraz chodnik to elementy pasa drogowego drogi publicznej – powinny być realizowane w liniach rozgraniczających drogi gminnej – w ul. Strzelców.

Ad 4). Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej odsuwają tą zabudowę od ulic stanowiących źródło hałasu komunikacyjnego.

Ad 6). Wrysowany układ jezdni jest zaleceniem, a nie ustaleniem planu, możliwe są korekty proponowanych rozwiązań.

Ad 8). Intensywność zabudowy - do 1,6 jest właściwym parametrem zabudowy na terenie 02 U/MW3. Nie należy jej przekraczać aby zapewnić dobre warunki życia mieszkańcom (nasłonecznienie, zieleń, tereny rekreacji, dojścia, dojazdy) oraz prawidłową organizację przestrzeni miejskiej w rejonie usług. Część nieruchomości, przeznaczona w projekcie planu pod drogi gminne, zostanie wykupiona przez Gminę Miasta Gdyni.

63. **Emilian Szczypiński** złożył uwagę odnośnie terenu 02 U/MW3, w której wniósł o:

1) lepsze zabezpieczenie potrzeb parkingowych poprzez dopuszczenie w tym celu do zabudowy projektowanego tunelu kolejowego. Obecne rozwiązania techniczne dają możliwość wykorzystania tunelu pod piętrową zabudowę obiektem parkingowym. Realizacja takiej inwestycji zapewniałaby znacznie większą liczbę miejsc parkingowych niż dotychczasowe propozycje przyjęte w projekcie panu;

2) rozszerzenie zakresu planu dotyczącego terenu kolei do północnej granicy działki nr 20;

3) zmianę rysunku projektu planu miejscowego tak by projektowana zabudowa nie narzucała konieczności porozumienia się z właścicielem dz. nr 105/23 i 106/23. Projektowany rysunek planu w istotny sposób ogranicza możliwość samodzielnej realizacji inwestycji. Takie działanie wykracza poza zakres swobody planistycznej i musi być uznane za nieuprawnioną ingerencję w prawo własności;

4) wykreślenie z projektu planu, z § 10 ut. 1, pkt. 1 fragmentu „Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.”.

Zamieszczenie w projekcie planu powyższego sformułowania należy ocenić jako działanie niezgodne z przepisami prawa i nie mające jakichkolwiek podstaw w obowiązującym porządku prawnym. Taka treść skutkuje przerzuceniem przez gminę realizacji zadań własnych na podmioty zewnętrzne;

5) wykreślenie z § 6 ust.1, pkt. 3d) wprowadzającego obowiązek przeprowadzenia konkursu realizacyjnego architektoniczno-urbanistycznego na projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 02 U/MW3.

Z treści projektu planu nie wynika kto poza przedstawicielami gminy miałby uczestniczyć w składzie sądu konkursowego. Właściciele nieruchomości zostaliby ograniczeni w zakresie możliwości zagospodarowania swoich nieruchomości do czasu przeprowadzenia i rozstrzygnięcia konkursu. Przy czym nie można stwierdzić czy oni mieliby jakąkolwiek szansę uczestniczyć w pracach sądu konkursowego. Nadto nie można wykluczyć że konkurs wygrałby projekt nieuwzględniający aspektów ekonomicznych przedsięwzięcia. Podkreślić należy, że żaden z obowiązujących przepisów prawa nie daje podstaw do przyjmowania w projekcie planu takich rozwiązań.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1). Projekt planu dopuszcza realizacje parkingu nad linią kolejową.

Ad 3). Z rysunku planu z terenu 02 U/MW3 usunięto orientacyjny układ jezdni oraz proponowane lokalizacje zabudowy.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 60, pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2). Granice planu zostały ustalone w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzania planu i nie można ich zmienić w sporządzanym planie.

Ad 3). Na rysunku planu nie występują ustalenia, które wykluczałyby odrębne zagospodarowanie terenu.

Ad 4). Zapis planu jest uzasadniony i zgodny z art. 16 ust ustawy o drogach publicznych.

Konkurs będzie zorganizowany przez właścicieli nieruchomości lub zainteresowanych inwestorów – do nich należy ustalenie składu sądu konkursowego na ogólnych warunkach konkursów organizowanych przez SARP (udział osób uprawnionych) i z udziałem przedstawicieli gminy.

64. **Janusz Kraiński** złożył uwagę odnośnie terenu 02 U/MW3, w której wniósł o wprowadzenie dla całego terenu 02 U/MW3 minimalnej bądź zerowej stawki procentowej. Uzasadnieniem jest szereg ograniczeń związanych z zabezpieczeniem potrzeb gminy (ciągi piesze i jezdne, kładka, tunel, parking publiczny). Wprowadzenie maksymalnej stawki procentowej wraz z szeregiem ograniczeń inwestycyjnych terenu może skutkować zmniejszonym zainteresowaniem właścicieli do rozpoczęcia planowanych inwestycji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uchwalenie planu spowoduje wzrost wartości nieruchomości wynikające z ustalenia korzystniejszych warunków zabudowy w porównaniu do stanu z przed uchwalenia. Ustalona stawka procentowa jest uzasadniona.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 10 stycznia 2012 r. do 07 lutego 2012 r. zostało złożonych 30 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 21 lutego 2012 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniami z dnia 6 marca 2012 r. i z dnia 14 marca 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 5 uwzględnił w części, 24 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców, które wniosły następujące osoby:

65. Dariusz Chyb, występujący w imieniu Jerzego Piotra Wilczyńskiego – data wpływu 03.02.2012 r.

66. Ziejka Architekci, Radosław Ziejka – data wpływu 27.02.2012 r.

67. Janusz Kraiński – data wpływu 20.02.2012 r.

68. Janusz Kraiński – data wpływu 20.02.2012 r.

69. Janusz Kraiński – data wpływu 20.02.2012 r.

70. Pracownia Projektowa, Barbara Modzelewska – data wpływu 21.02.2012 r.

71. Maria Jażdżewska – data wpływu 20.02.2012 r.

72. J. Słomn – data wpływu 21.02.2012 r.

73. Lila Feil-Górecka – data wpływu 21.02.2012 r.

74. Kacper Bobowski – data wpływu 21.02.2012 r.

75. Robert Burczak – data wpływu 21.02.2012 r.

76. Weronika Weiner – data wpływu 21.02.2012 r.

77. Jarosław Keplin – data wpływu 21.02.2012 r.

78. Katarzyna Smolarz – data wpływu 21.02.2012 r.

79. Agnieszka Kujawa – data wpływu 21.02.2012 r.

80. Aleksandra Makaruk – data wpływu 21.02.2012 r.

81. Felicja Januszewska – data wpływu 21.02.2012 r.
82. Dorota Konarzewska – data wpływu 21.02.2012 r.
83. Anna i Tadeusz Kęsik – data wpływu 21.02.2012 r.
84. Bartosz Maj – data wpływu 21.02.2012 r.
85. Piotr Partyka – data wpływu 21.02.2012 r.
86. Ewa Elżbieta Madajczyk – data wpływu 21.02.2012 r.
87. Tomasz Bykowski – data wpływu 21.02.2012 r.
88. Adam Sarzyński – data wpływu 21.02.2012 r.
89. Agnieszka Sajko – data wpływu 21.02.2012 r.
90. Rada Dzielnicy Gdynia Karwiny – data wpływu 21.02.2012 r.
91. Mieszkańcy Osiedla Hovnanian – data wpływu 21.02.2012 r.
92. Marek Statkiewicz – data wpływu 20.02.2012 r.
93. Aleksandra Wróblewska – data wpływu 21.02.2012 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

65) **Dariusz Chyb** (Kancelaria Adwokacka) występujący w imieniu Jerzego Piotra Wilczyńskiego złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 05 KD-Z 1/2, 09 KDW, w której wniósł o:

1) uwzględnienie w prognozie skutków ekonomicznych uchwalenia planu kosztów rekompensaty wynikającej z przeznaczenia części prywatnej działki nr 44/20 (o pow. ok. 1000 m2 i o dużej wartości), na poszerzenie ul. Strzelców;

2) wykreślenie zapisów: w karcie terenu 02 U/MW3, pkt 5 h - „warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 02 U/MW3 jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno– urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3d"; oraz wykreślenie w/w § 6 ust. 1 pkt 3d – „projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 02 U/MW3 należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno - urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych". Zapisy te są sprzeczne z prawem, godzą w założenia gospodarki wolnorynkowej, prawa własności, wolnej konkurencji, są przejawem rozwiązań wprowadzających rozwiązania monopolowe, ograniczają swobodny wybór wykonawcy projektu. Rada Gminy nie ma kompetencji do wprowadzania do planu zapisów narzucających właścicielom terenu przeprowadzenie konkursu architektoniczno – urbanistycznego, ustalania zasad i procedur tego konkursu oraz określania ich składu. Zapis o konkursie rekomendowanym przez SARP lub inne izby zawodowe, sądzie konkursowym, byłby również niezgodny z art. 20 Konstytucji, wyrażającym zasadę wolnej „gospodarki rynkowej" opartej m.in. na własności prywatnej;

3) usunięcie zapisu w karcie terenu 02 U/MW3, w pkt. 10b – „Warunkiem przystąpienia do użytkowania projektowanej zabudowy na terenach 01 MW2,U, 02 U/MW3 jest zrealizowanie w/w elementów układu komunikacyjnego", jest to zbyt daleko idące ograniczenie prawa własności.

Korzystanie z prawa własności nie może być warunkowane ani określane terminami, nie można go ograniczyć i uzależnić od przebudowy ulic przez gminę. Rolą gminy jest zapewnienie w ramach zadań własnych odpowiedniej komunikacji oraz utrzymania dróg i ulic gminnych w mieście i z tego zadania gmina powinna się wywiązywać, bez nakładania warunków na właścicieli terenów sąsiednich;

4) zmianę klasy drogi z wewnętrznej 09 KDW na drogę dojazdową;

5) przesunięcie głównego ciągu pieszego łączącego przystanek kolei metropolitalnej z kładką pieszą nad ul. Wielkopolską, na granice działek między obrębami Wielki Kack 3 i Wielki Kack 4;

6) możliwość zaprojektowania na terenie 02 U/MW3 w strefie B do 11 kondygnacji nadziemnych, w strefie C do 12 kondygnacji nadziemnych , w stefie D do 13 kondygnacji nadziemnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 60, pkt 1.

Ad 2). Wykonane projekty koncepcyjne i przeprowadzone analizy przestrzenne pozwoliły na uszczegółowienie zapisów projektu planu dotyczących gabarytów zabudowy i kształtowania kompozycji przestrzennej. Pozwoliło to na rezygnację z wymogu wyłonienia projektu zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego - po doprecyzowaniu ustaleń projektu planu dotyczących organizacji przestrzeni ogólnodostępnych.

Ad 3). W kartach terenów – 01 MW2,U w pkt 10a i 02 U/MW3 w pkt 10b skorygowano zapis, który mógłby być interpretowany inaczej niż zasada ogólna wyrażona w ustawie o drogach publicznych i przywołana w §10 ust 1 projektu planu. Zapis otrzymał brzmienie – *„(...) Warunkiem przystąpienia do użytkowania projektowanej zabudowy na terenach 01 MW2,U, 02 U/MW3 jest zrealizowanie elementów układu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, pkt.1”*. Powyższa korekta pozwoli na etapową realizację inwestycji niedrogowych zgodnie z zapisem w § 10 ust. 1, pkt.1.

Ad 5). Przebieg ciągu pieszego, lokalizacje placu oraz kładki nad ul. Wielkopolską są orientacyjne. Szczegółowe lokalizacje są uwarunkowane możliwością uzyskania bezkolizyjnego przejścia pieszego, w jednym poziomie, nad ul. Wielkopolską, przez centrum usługowe, pod ul. Strzelców oraz w dodatkowym poziomie pośrednim nad przystankiem PKM Gdynia Karwiny. Ostateczny przebieg ciągu pieszego, lokalizacji kładki i tunelu zostaną ustalone w projekcie budowlanym. Projekt planu skorygowano dopuszczając w projekcie budowlanym, korektę wskazanego przebiegu ciągu pieszego, pod warunkiem zachowania przejść bezkolizyjnych nad ul. Wielkopolską i pod ul. Strzelców.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 57, pkt 2,3,4. Budowa ulic gminnych jest zadaniem gminy, jednak zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych – *budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.* Zgodnie z art. 16 ust. 2 ww. ustawy – *szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.*

Ad 4). Droga 09 KDW początkowo była przewidywana jako droga publiczna – w jej granicach planowano przebieg miejskiej sieci kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego, który miał być utrzymywany przez miasto. W wyniku rezygnacji z budowy zbiornika, jako urządzenia miejskiego, zmieniły się uwarunkowania.

Droga nie będzie stanowiła połączenia dwóch ulic gminnych, nie będzie miała charakteru drogi publicznej. Zapewni wyłącznie dojazd do przyległych terenów inwestycyjnych. Do przyszłych inwestorów będzie należało urządzenie dojazdu do terenów i odprowadzenie z nich wód opadowych.

Ad 6). Wnioskowana wysokość zabudowy jest nieuzasadniona, głównie ze względu na zagrożenie zacienianiem położonego w bliskim sąsiedztwie terenu 01 MW2/U, o ustalonej w projekcie planu wysokości zabudowy – do 3 i 4 kondygnacji oraz sąsiedztwo niskiej zabudowy jednorodzinnej położonej po drugiej stronie ul. Wielkopolskiej. Uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z przyjętą w projekcie planu zasadą stopniowego narastania wysokości zabudowy i zasadą zachowania ładu przestrzennego. W strefach C i D została obniżona wysokość zabudowy, lecz nie zmniejszono intensywności zabudowy, w związku z czym, inwestor będzie mógł zrealizować w zabudowie taką samą powierzchnię całkowitą zabudowy jak w poprzedniej wersji projektu planu.

66) **Radosław Ziejka, Ziejka Architekci** złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3, 05 KD-Z 1/2, w której wniósł o:

1) przeniesienie granicy pomiędzy terenami 05 a 02 – zachowanie min. szerokości drogi w liniach rozgraniczających dla klasy „Z” czyli 20 m co pozwoli na korzystniejsze zainwestowanie obszaru; nieuzasadnione jest rozszerzanie ulicy;

2) przeniesienie ścieżki rowerowej oraz ciągu pieszego ogólnodostępnego na teren 02 (konsekwencja pkt. 1);

3) przesunięcie na długości terenu 02 linii zabudowy do 6 m od linii rozgraniczających drogi 05 KD-Z 1/2 – zgodnie z określoną minimalną odległością zabudowy w ustawie o Drogach Publicznych; linia zabudowy w projekcie planu nie ma uzasadnienia po rezygnacji z drogi pożarowej;

4) rezygnację z zapisu w § 6 ust. 1. pkt 3) lit. d): „projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 02 U/MW3 należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno – urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez gminę; założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych”; uzasadnieniem jest posiadanie terenu przez dwóch właścicieli, którzy nie będą wykonywać inwestycji razem i jednocześnie mogą mieć inne wizje zabudowy; w zamian proponują szczegółowo opisać w planie warunki zabudowy;

5) zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0, co będzie rekompensatą za znaczne okrojenie terenów inwestycyjnych;

6) zwiększenie wysokości dominanty do 15 kondygnacji naziemnych; ustalona wysokość może okazać się niewystarczającym zabiegiem kompozycyjnym;

7) zwiększenie wysokości zabudowy w obszarze A do 8 kondygnacji +1 (od strony niższej terenu).

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 3). W związku z tym, że dojazd pożarowy może być zorganizowany w inny sposób, utrzymywanie rezerwy terenu dla drogi pożarowej nie jest niezbędne. Wysunięcie zabudowy usługowej bliżej ul. Strzelców, może osłonić zabudowę mieszkaniową przed hałasem komunikacyjnym i poprawić dostęp do usług. W związku z powyższym, skorygowano zapisy projektu planu dla terenu 02 U/MW3 ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców), a dla zabudowy mieszkaniowej – w odległości 11,0 m – 12,0 od linii rozgraniczającej tej ulicy. Podobną korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy wprowadzono na terenie 01 MW2,U.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 65, pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). W związku z uwagą złożoną do poprzednio wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, przeanalizowano możliwość zwężenia ulicy Strzelców w rejonie skrzyżowania z ul. Wielkopolską. W uzgodnieniu z zarządcą drogi wykonano korektę – zwężenie ul. Strzelców przy zachowaniu jej niezbędnego przekroju. Dalsze zwężenie mogłoby uniemożliwić realizację prawidłowych rozwiązań drogowych.

Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 62, pkt 2,3.

Ad 3). Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej odsuwają tą zabudowę od ulic stanowiących źródło hałasu komunikacyjnego.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 62, pkt 8.

Ad 6,7). W związku z licznymi uwagami wniesionymi do projektu planu, dotyczącymi ustaleń w zakresie wysokości zabudowy na terenie 02, wykonano dodatkowe analizy w tym zakresie i zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta skorygowano dopuszczalną wysokość zabudowy (przed ponownym wyłożeniem projektu planu do wglądu). Wysokość została ustalona z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań, w tym wysokości zabudowy zrealizowanej i projektowanej na sąsiednich terenach.

Istnieje możliwość wzbogacenia kompozycji o elementy przewyższające dopuszczalną wysokość zabudowy. Zgodnie z definicją zawartą w § 12 projektu planu – *wysokość zabudowy jest mierzona do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych,* bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, *gzymsu lub attyki* (…). Do wysokości zabudowy nie wlicza się niekubaturowych elementów kompozycyjnych.

Nie należy zwiększać wysokości zabudowy w obszarze A ze względu na ograniczenia wynikające z położenia terenu – trudną dostępność komunikacyjną terenu położonego w rozwidleniu dróg oraz uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym.

67) **Janusz Kraiński** złożył uwagę odnośnie terenu 02 U/MW3, w której wniósł o zmianę zapisów w § 13 w karcie terenu 02 U/MW3, pkt 5b, ostatni myślnik na następujący:

„dla obszaru E – do 130 m n.p.m. – do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 6 kondygnacji (do 133,2 m n.p.m.) od strony niżej położonego terenu; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 139,6 m n.p.m. (do 3 dodatkowych kondygnacji) pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców), na odległość co najmniej 1,5 m; dopuszcza się dominantę o wysokości do 149,8 m n.p.m. i do 11 kondygnacji nadziemnych, o powierzchni rzutu, mierzonej w obrysie ścian zewnętrznych, do 260 m².

Określenie wysokości szóstej kondygnacji do 3,2 m ma na celu możliwość zaprojektowania mieszkań o podwyższonym standardzie, poprzez minimalnie zwiększoną wysokość. Natomiast zwiększenie powierzchni dominanty, mierzonej w obrysie ścian zewnętrznych budynku, pozwoliłoby na zaprojektowanie bardziej atrakcyjnych mieszkań.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przy zakładanym poziomie ul. Strzelców w sąsiedztwie obszaru „E” – 113 - 113,5 m, przyjęte w projekcie planu limity wysokości zabudowy pozwalają na realizację mieszkań o podwyższonym standardzie na wszystkich 11 kondygnacjach, a w szczególności na kondygnacjach najwyżej położonych.

Powierzchnia rzutu dominanty 200 m² pozwala uzyskać 140 - 145 m² powierzchni użytkowej mieszkań i realizację np. 2 mieszkań o pow. 70 – 75 m². Duże mieszkania można tu realizować jako dwupoziomowe.

68) **Janusz Kraiński** złożył uwagę odnośnie terenu 02 U/MW3, w której wniósł o zmianę zapisu w § 13, karta terenu 02 U/MW3, pkt 9 na następujący:

„9) STAWKA PROCENTOWA – 0%”.

Przepisy nakazują zapłatę opłaty planistycznej przy wnoszeniu aportem gruntów do spółki celowej, zadaniowej na długo przed uzyskaniem jakiegokolwiek przychodu z planowanej inwestycji, co może doprowadzić do znacznego przesunięcia inwestycji w czasie.

Ponadto przeznaczenie gruntów prywatnych na plac ogólnodostępny wraz z ciągami pieszymi oraz ich urządzenie stanowi znaczne obciążenie finansowe dla inwestora.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uchwalenie planu spowoduje wzrost wartości nieruchomości wynikający z ustalenia korzystniejszych warunków zabudowy w porównaniu do stanu sprzed uchwalenia. Ustalona stawka procentowa jest uzasadniona także w przypadku nieruchomości wnoszonych aportem do spółki.

Przestrzenie ogólnodostępne wzbogacają i uatrakcyjniają lokalizowane w sąsiedztwie usługi oraz podnoszą ich rangę i powodują wzrost liczby klientów. Plac ogólnodostępny oraz bezkolizyjny główny ciąg pieszy biegnący od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej aż na teren dzielnicy Wielki Kack, w rejon ul. Bernadowskiej, spowodują wzmożony ruch potencjalnych klientów usług.

69) **Janusz Kraiński** złożył uwagę odnośnie terenu 02 U/MW3, w której wniósł o zmianę zapisów w § 13 w karcie terenu 02 U/MW3, pkt 5d na następujący:

„nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla zabudowy usługowej: 5,0 m – 9,0 m od linii rozgraniczającej ulicy głównej 04 KD-G 2/2;

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 5,0 m – 9,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 05 KD-Z 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 09 KDW”.

Uzasadniał, że bezpośrednie sąsiedztwo przyszłego przystanku PKM wymusza wręcz korzystniejsze (bliżej ulicy) sytuowanie powierzchni usługowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 66, pkt 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej odsuwają tą zabudowę od ulic stanowiących źródło hałasu. Zabudowa usługowa planowana w pierwszej linii zabudowy od ul. Wielkopolskiej osłoni przed hałasem zabudowę mieszkaniową, zlokalizowaną w głębi terenu. Nieprzekraczalne linie zabudowy (niemieszkaniowej) ustalone od ulicy głównej – ul. Wielkopolskiej, zapewnią kontynuację wytworzonej linii zabudowy oraz właściwe warunki funkcjonowania usług realizowanych na terenie o dużym nachyleniu.

70) **Barbara Modzelewska, Pracownia Projektowa** złożyła uwagę odnośnie terenu 01 MW2,U; 02 U/MW3, w której wniosła o:

1) zredukowanie do 20 m odległości linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej od ul. Wielkopolskiej;

2) obniżenie wskaźnika dla wymaganych miejsc postojowych do 1,2 mp./mieszkanie;

3) obniżenie stawki procentowej dla terenów inwestycyjnych;

4) zastąpienie w karcie terenu 01 punkt 10 zapisu na następujący: „dla obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy: 01 MW2,U, 02 U/MW3 niezbędna jest realizacja ulic obsługujących zabudowę, jak również ulicy zbiorczej – ul. Strzelców na odcinku łączącym te tereny z ul. Wielkopolską oraz przebudowa skrzyżowania ulic: Wielkopolskiej, Strzelców i Sopockiej dla zapewnienia wszystkich relacji skrętnych. Warunkiem przystąpienia do realizacji projektowanej zabudowy na terenach 01 MW2,U, 02 U/MW3 jest zapewnienie przez inwestora odpowiednich środków na realizację tych elementów układu komunikacyjnego w wysokości podanej w umowie partycypacyjnej będącej integralną częścią tego planu”;

5) uwzględnienie w umowie partycypacyjnej w jaki sposób inwestor będzie miał wpływ na terminy realizacji przedsięwzięcia przynajmniej w zakresie wjazdu i wyjazdu z ulicy Strzelców, co wymaga dodatkowego pasa wyłączeniowego w ulicy Wielkopolskiej (obecnie nie istnieje);

6) spójność zapisu w § 2 ust. 1 pkt 1a - MW2 – zabudowa wielorodzinna niska realizowana w budynkach do 4 kondygnacji, z zapisem w karcie terenu, gdzie wysokość można podnieść o 1,5 m co daje 13,5 m i 16,5 m, a więc zdecydowanie więcej niż 4 kondygnacje.

7) wnosi o zapis w karcie terenu 01 MW2,U – dla zabudowy wielorodzinnej niskiej dla części A – maksymalnie 3 kondygnacje, dla części B – maksymalnie 4 kondygnacje mieszkalne.

8) zadaje pytanie – co oznacza zapis - nie dopuszcza się wygradzania terenów ogólnodostępnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 4,5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 65, pkt 3.

Ad 6). Rozszerzono zapis w § 2 ust 1, pkt 1a, dopuszczając 5 kondygnację na terenach o dużych spadkach, na warunkach określonych w kartach terenów.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco :

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 66 pkt 3.

Ad 2). Przyjęty wskaźnik miejsc postojowych jest zgodny z ustalonymi wskaźnikami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Ad 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 64.

Ad 4,5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 65 pkt 3.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym precyzuje zakres planu miejscowego. Umowa partycypacyjna nie mieści się w tych ramach. Szczegóły dotyczące zakresu realizacji inwestycji przez poszczególnych inwestorów i terminy realizacji zostaną ustalone w umowie drogowej.

Ad 7). Ze względu na duże nachylenie terenu uzasadnione jest dopuszczenie dodatkowej kondygnacji od strony niżej położonego terenu. W przeciwnym razie dopuszczona wysokość nie mogłaby być w pełni wykorzystana od strony terenu wyżej położonego.

Ad 8). Zapis ma na celu wykluczenie grodzenia terenów ogólnodostępnych jak ciąg pieszy lub plac ogólnodostępny.

71) **Maria Jażdżewska** złożyła uwagę odnośnie terenu 01 MW2,U; 05 KD-Z 1/2, w której wniosła o:

1) podwyższenie intensywności zabudowy dla strefy A – do 1,2, natomiast dla strefy B – do 1,5 oraz nie wliczanie powierzchni parkingów do powyższego wskaźnika;

2) zmianę w § 2 ust. 1 pkt 1a, polegającą na możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej w budynkach do 5 kondygnacji;

3) ograniczenie wysokości zabudowy dla obszaru A do 3 kondygnacji nadziemnych i do 10 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 12 m dla budynków o dachach stromych (…);

4) podwyższenie zabudowy dla obszaru B do 5 kondygnacji naziemnych i do 18 m; dopuszczenie podwyższenia zabudowy maksymalnie o 1,5 m i o 1 kondygnację od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 18 m od terenu wyżej położonego;

5) dokonanie zmian związanych z nierównym traktowaniem wszystkich właścicieli nieruchomości objętych planem, poprzez zezwolenie właścicielowi sąsiedniej nieruchomości na większą intensywność zabudowy oraz wyższą zabudowę;

6) dokonanie zmian związanych z ograniczeniem możliwości scalania i podziału przedmiotowej nieruchomości;

7) skreślenie zapisu w § 13, karta terenu o numerze 01 MW2,U, pkt 10a, który mówi o nałożeniu dodatkowych obowiązków, tj.: ponoszenia kosztów na realizację ulicy zbiorczej – ul. Strzelców na odcinku łączącym przedmiotowy teren z ul. Wielkopolską oraz przebudowy skrzyżowania ul. Wielkopolskiej, Strzelców i Sopockiej dla zapewnienia wszystkich relacji skrętnych.

8) dopuszczenie na terenie objętym planem możliwości realizacji usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m².

Do uwagi dołączono załącznik graficzny.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 65, pkt 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3,4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 58, pkt 2.

Ad 5). Teren sąsiedni – 02 U/MW3 to teren o odmiennych uwarunkowaniach przestrzennych, gdzie można zastosować wyższe wskaźniki zabudowy. Oddzielony zostanie od istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej Hovnanian, zabudową wielorodzinną na terenie 01 MW2,U o pośrednich wskaźnikach i parametrach. Ustalona w projekcie planu na terenie 02 U/MW3 wysokość zabudowy, z lokalną dominantą, umożliwia realizację zespołu zabudowy, który będzie podkreślał położenie nowego, ważnego miejsca w dzielnicy - przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej z dużym kompleksem usług.

Ad 6). Projekt planu nie wyklucza scalania nieruchomości i podziału nieruchomości na działki budowlane. Zapis: *„projekt podziału terenu na działki budowlane, należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu zagospodarowania terenu”,* ma na celu zapewnienie takiego podziału, który zagwarantuje prawidłowy dojazd do wszystkich działek budowlanych oraz realizację ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a będzie to możliwe po przeanalizowaniu tych zagadnień w ramach projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

Ad 7). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 65, pkt 3.

Ad 8). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przeznacza obszar objęty planem pod *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży*

do 2000 m², co zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyklucza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

72) **J. Słomn** złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3; 05 KD-Z 1/2, 10 KK/U, w której wniósł o:

1) właściwą, zgodną ze studium, lokalizację parkingu na potrzeby PR i wykreślenie z tekstu projektu planu zapisu pozwalającego na lokalizację płyty parkingowej lub zabudowy nad przystankiem PKP z parkingiem typu Park and Ride i pętlą autobusową;

2) zlokalizowanie kładki dla pieszych wraz ze schodami w obszarze planu. Proponuje przesunąć kładkę tak, by połączyła się bezpośrednio z obiektami na terenie 03 KS/U, ponieważ takie rozwiązanie będzie bardziej ergonomiczne i praktyczne dla użytkowników;

3) zabezpieczenie przed hałasem zespołu budynków Panorama Gdyni przy ul. Buraczanej 4 i 6 poprzez wprowadzenie w projekcie planu zapisów dotyczących zabezpieczenia w formie np. zieleni izolacyjnej na skraju wąwozu kolejowego w pasie drogowym ul. Strzelców. Wnosi zastrzeżenia, że taka uwaga nie została rozstrzygnięta w zarządzeniu nr 451/11/VI/U;

4) wprowadzenie wnioskowanych zmian do projektu planu, aby wartość nieruchomości nie uległa obniżeniu. Uważa, że obecny projekt planu w rażący sposób zabezpiecza głównie interesy potencjalnych inwestorów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 2). Projekt planu skorygowano dopuszczając w projekcie budowlanym, korektę wskazanego przebiegu tunelu pod ul. Strzelców, pod warunkiem zachowania przejść bezkolizyjnych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Przeznaczenie całego terenu 02 U/MW3 jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, które teren ten przeznacza pod – *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny ważniejszych usług komercyjnych (...).*

Dodatkowo w Studium na tym terenie znajduje się oznaczenie – *tereny węzłów integracyjnych* z programem węzła: parkingiem typu *Park and Ride* oraz przystankami komunikacji zbiorowej. Zadaniem projektu planu było znalezienie w pobliżu planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej właściwej lokalizacji dla węzła integracyjnego z określonym w Studium programem i innymi elementami węzła. Analizy komunikacyjne wykazały, że najlepszą lokalizacją dla docelowego parkingu typu Park and Ride jest teren istniejącego parkingu osiedlowego, oznaczony w projekcie planu 03 KS/U (dla min. 250 samochodów osobowych oraz dla rowerów). Na terenie 02 U/MW3 przewiduje się realizację parkingu tymczasowego dla PKM (min. 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz min. 20 miejsc dla rowerów). Ponadto parkingi wymagane w ustaleniach planu na terenie 02 U/MW3 będą udostępniane podróżnym korzystającym z przystanku PKM na warunkach komercyjnych. Niezbędnym uzupełnieniem węzła integracyjnego będą również planowane na tym terenie usługi, bezkolizyjnie dostępne z blisko położonych przystanków.

Lokalizacja parkingu Park and Ride została ustalona na terenie 03 KS/U, a parking nad linią kolejową jest rezerwą do ewentualnego wykorzystania w przyszłości, gdy zapotrzebowanie na miejsca parkingowe okaże się większe niż przewidują obecne prognozy.

Ad 2). Wskazane na rysunku planu lokalizacje ciągów pieszych, schodów, tunelu pod ul. Strzelców i kładki nad ul. Wielkopolską, są orientacyjne. Szczegółowe lokalizacje są uwarunkowane możliwością uzyskania bezkolizyjnego ciągu pieszego, w jednym poziomie, nad ul. Wielkopolską, przez centrum usługowe, pod ul. Strzelców oraz w dodatkowym poziomie pośrednim nad przystankiem PKM Gdynia Karwiny. Proponowane w uwadze przesunięcie tunelu pod ul. Strzelców w rejon terenu 03, gdzie głębokość wykopu kolejowego jest mniejsza, uniemożliwiłoby realizację dodatkowego poziomu komunikacyjnego (pomiędzy peronem, a poziomem ulicy).

Ostateczne lokalizacje ww. elementów ciągu pieszego, zostaną ustalone w projekcie budowlanym.

Ad 3). Z mapy akustycznej Gdyni z 2008 r. wynika, że na terenie nieruchomości położonych przy ul. Buraczanej 4 i 6, nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustalone dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14

czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (LDWN 60 dB, LN 50 dB).

Uruchomienie PKM z przystankiem Gdynia Karwiny, nie powinno wpłynąć na pogorszenie warunków akustycznych w tym rejonie, ze względu na planowany tabor oraz zagłębienie (ok. 9,0 – 11,0 m) linii kolejowej, które jest dużo lepszym środkiem wyciszającym hałas niż ekran akustyczny. Po zrealizowaniu planowanych inwestycji komunikacyjnych, pomiary hałasu wykażą, czy został przekroczony dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i czy należy zastosować bariery akustyczne.

Wyjaśnienie o tożsamej treści zawiera rozstrzygnięcie Prezydenta nr 451/11/VI/U z dnia 6 grudnia 2011 r. do uwagi nr 1 pkt 5.

Ad 4). Realizacja przystanku PKM i zespołu usługowo-handlowego wpłynie na wzrost wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

W projekcie planu zagwarantowano ogółowi mieszkańców: prawidłową organizację przestrzeni publicznych, ogólnodostępnych, w tym powiązanie przystanku PKM z otaczającym terenem, system ciągów pieszych (w tym ciągi bezkolizyjne), plac ogólnodostępny, ścieżki rowerowe; zapewniono dogodną lokalizację parkingu dla podróżnych korzystających z przystanku PKM, zaplanowano rozbudowę układu komunikacyjnego wyprzedzającą realizację inwestycji komercyjnych.

73) **Lila Feil-Górecka** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

74) **Kacper Bobowski** wniósł jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

75) **Robert Burczak** wniósł jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

76) **Weronika Weiner** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

77) **Jarosław Keplin** wniósł jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

78) **Katarzyna Smolarz** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

79) **Agnieszka Kujawa** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

80) **Aleksandra Makaruk** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

81) **Felicja Januszewska** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

82) **Dorota Konarzewska** wniosła jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

83) **Anna i Tadeusz Kęsik** wnieśli jak w uwadze nr 72.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72.

84) **Bartosz Maj** złożył uwagę odnośnie terenów 02 U/MW3; 05 KD-Z 1/2, 10 KK/U, w której wniósł o:

1) wykreślenie z tekstu planu zapisu pozwalającego na lokalizację płyty parkingowej lub zabudowy nad przystankiem PKM z parkingami typu Park and Ride wraz z pętlą autobusową w ramach węzła integracyjnego;

2) zlokalizowanie kładki dla pieszych wraz ze schodami w granicach planu. Proponuje przesunąć kładkę tak, by połączyła się bezpośrednio z obiektami na terenie 03 KS/U ponieważ takie rozwiązanie będzie bardziej ergonomiczne i praktyczne dla użytkowników;

3) obniżenie zabudowy wielorodzinnej i usługowej w karcie terenu 02 U/MW3.

- obszar D, E wysokość zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych, do 127 m n.p.m.,

- obniżenie dominanty do 8 kondygnacji, do 140 m n.p.m z przesunięciem w obszar A lub B, zmieniając funkcję obiektu z mieszkaniowo-usługowego na biurowy;

4) Wprowadzenie barier akustycznych (zieleń izolacyjna lub ekrany akustyczne) na skrajni wąwozu kolejowego w pasie drogowym ulicy Strzelców w związku ze znacznym natężeniem ruchu na tej ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72, pkt 1.

Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72, pkt 2.

Ad 3). Po korektach wysokości zabudowy wynikających z uwzględnienia w części uwag wniesionych do poprzednio wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, naprzeciwko budynku przy ul. Buraczanej 4 (po drugiej stronie wykopu kolejowego), dopuszczona jest zabudowa o wysokości do 6 kondygnacji. Zważywszy, że teren 02 U/MW3, położony jest ok. 4 m poniżej poziomu terenu przy 5 kondygnacyjnym budynku przy ul. Buraczanej 4, wysokość planowanej zabudowy mierzona w m n.p.m. będzie w przybliżeniu równa wysokości budynku wnoszących uwagę.

Ustalona w projekcie planu na terenie 02 U/MW3 wysokość zabudowy, z lokalną dominantą, umożliwia realizację zespołu zabudowy, który będzie podkreślał położenie nowego, ważnego miejsca w dzielnicy - przystanku PKM z dużym kompleksem usług.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72, pkt 3.

85) **Piotr Partyka** wniósł jak w uwadze nr 84.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 84.

86) **Ewa Elżbieta Madajczyk** wniosła jak w uwadze nr 84.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 84.

87) **Tomasz Bykowski** wniósł jak w uwadze nr 84.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 84.

88) **Adam Sarzyński** wniósł jak w uwadze nr 84.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 84.

89) **Agnieszka Sajko** wniosła jak w uwadze nr 84.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 84.

90) **Rada Dzielnicy Gdynia Karwiny** złożyła uwagę odnośnie terenu 10 KK/U, w której wniosła o usunięcie z tekstu projektu planu informacji dotyczącej możliwości budowy wielopoziomowej płyty parkingowej nad planowanym przystankiem PKP, która spowoduje zacienienie budynków mieszkalnych znajdujących się przy ul. Buraczanej, znacznie ograniczy widoczność i będzie w bezpośredni sposób wpływała na jakość życia mieszkańców dzielnicy, aby funkcje parkingu obsługującego ruch związany z PKP, obsługiwał planowany parking opisany na planie jako 03 KS/U.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Analizy komunikacyjne wykazały, że najlepszą lokalizacją dla docelowego parkingu typu Park and Ride jest teren istniejącego parkingu osiedlowego, oznaczony w projekcie planu 03 KS/U (dla min. 250 samochodów osobowych oraz dla rowerów). Parking nad linią kolejową jest rezerwą do ewentualnego wykorzystania w przyszłości, gdy zapotrzebowanie na miejsca parkingowe okaże się większe niż przewidują obecne prognozy.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22, pkt 8.

91) **Mieszkańcy osiedla Hovnanian (Tomasz Dobrowolski, Danuta Igielska, Iwona Cejrowska-Bobrycka, Krzysztof Pawlak, Mieczysław Raczyński, Mariola i Wiesław Hołówko, Joanna Jankowska, Marek Rogalski, Przemysław Froń, Jacek Pesch, Małgorzata Miąskowska, Regina Terlecka)** złożyli uwagę odnośnie terenu 01 MW2/U, 02 U/MW3, 05KD-Z 1/2 w której wnieśli o:

1) zmianę w karcie terenu 01 wskaźnika intensywności zabudowy w zakresie obszaru A na 0,8, zgodnie ze studium;

2) pozostawienie zgodnie ze studium, lokalizacji planowanego parkingu w systemie Park and Ride i zajezdni autobusowej, zamiast obecnie wprowadzonej na tym terenie zabudowy wielorodzinnej (MW3);

3) operowanie takim samym wskaźnikiem intensywności zabudowy, gdyż w studium występuje wskaźnik intensywności zabudowy brutto, a w projekcie planu netto, co utrudnia porównanie obu wskaźników;

4) odsunięcie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od osiedla Hovnanian o 2 m, czyli o 12 m oraz, aby linia zabudowy dotyczyła również elementów wysuniętych poza ścianę budynku (balkonów, loggi, wykuszy, gzymsów);

5) zmianę w zapisie w § 12, pkt 4 iż nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również elementów wysuniętych (np. balkonów – loggi, wykuszy, gzymsów);

6) wprowadzenie zasady kontynuacji zabudowy budynkami o maksymalnej wysokości w kalenicy do 11m, na całym obszarze projektu planu;

7) wprowadzenie wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, które będą odnosiły się do średnich wartości w dzielnicy Mały Kack;

8) uzupełnienie projektu planu o definicję objętego nim obszaru. W szczególności zaś o potwierdzenie, że nie jest on traktowany jako teren śródmiejski;

9) wprowadzenie do projektu planu zapisu o bezwzględnej konieczności zbudowania chodnika dla pieszych po obu stronach ul. Strzelców (od ul. Wielkopolskiej do ul. Olgierda), którego proponowany plan nie przewiduje;

10) zapis gwarantujący zabezpieczenie istniejącej graniczącej zabudowy osiedla Hovnanian z terenami przeznaczonymi pod zabudowę w projekcie planu, przed negatywnymi skutkami prac budowlanych;

11) konieczności przebudowania / wykonania zmian w ul. Strzelców (od ul. Wielkopolskiej do ul. Olgierda) do stanu proponowanego w projekcie planu, zanim zostaną wydane prawomocne pozwolenia na budowę dla inwestycji na obszarze planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,3). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przyjęto wskaźniki intensywności zabudowy brutto z uwzględnieniem dróg o charakterze lokalnym i dojazdowym. W planach miejscowych, wskaźniki zabudowy dotyczą terenów netto, zatem mogą być nieco wyższe. Podane w Studium wskaźniki intensywności zabudowy brutto i wysokości zabudowy zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów.

Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 72, pkt 1.

Studium nie przewiduje budowy zajezdni autobusowej w rejonie przystanku PKM, lecz realizację *programu zintegrowania środków transportu szynowego z autobusami* (przystanki autobusowe).

Ad 4,5). Na terenie osiedla Hovnanian zabudowa usytuowana jest w odległości 4,0 m od terenu 01 MW2,U. Ustalona w projekcie planu, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy osiedla Hovnanian wykluczy zacienienie istniejącej zabudowy osiedla. Dopuszczone w projekcie planu niewielkie wysunięcie okapów i gzymsów o 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy nie więcej niż 1,0 m poza linie zabudowy nie wpłynie na pogorszenie warunków zamieszkania na terenie osiedla Hovnanian.

Ad 6,7). Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie osiedla Hovnanian (z intensywną zabudową szeregową) oraz w sąsiedztwie dużej dzielnicy zabudowy wielorodzinnej – Karwiny. Leży

w strefie miejskiej, gdzie należy liczyć się z rozwojem zabudowy wielorodzinnej - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Planowana zabudowa od strony ul. Strzelców będzie kształtowana na zasadzie narastania wysokości zabudowy od 3 kondygnacji (w sąsiedztwie osiedla Hovnanian) do 8 kondygnacji z dominantą o wysokości do 3 kolejnych kondygnacji (w rejonie przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej). Zapewnia to właściwe wykorzystanie położenia i sąsiedztwa terenu.

Ustalona w projekcie planu na terenie 02 U/MW3 wysokość zabudowy, z lokalną dominantą, umożliwia realizację zespołu zabudowy, który będzie podkreślał położenie nowego, ważnego miejsca w dzielnicy - przystanku PKM z dużym kompleksem usług.

Na terenie 01 MW2,U dostosowano parametry zabudowy do parametrów sąsiedniej zabudowy. W osiedlu Hovnanian zabudowa ma wysokość trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i wysokość ok. 9,5 - 11,0 m. W obszarze „A", sąsiadującym z osiedlem Hovnanian, planowana jest zabudowa znacznie odsunięta od terenu tego osiedla, o analogicznej wysokości (do 3 kondygnacji, do 11,0 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 12,0 m dla budynków o dachach stromych), a także o analogicznych wskaźnikach intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Ad 8). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 6.

Ad 9). Ustalony w karcie terenu 05 KD-Z – ul. Strzelców zapis: *„w liniach rozgraniczających ulicy uwzględnić: przynajmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,5 m."* jest wystarczający. Zbędny byłby chodnik graniczący z wykopem kolejowym.

Ad 10). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 44, pkt 8.

Ad 11). Realizacja inwestycji niedrogowej jest uzależniona od budowy lub przebudowy układu drogowego zgodnie z zapisem w § 10 ust. 1 projektu planu oraz w pkt 10 kart terenów 01 MW2,U i 02 U/MW3.

92) **Marek Statkiewicz** złożył uwagę odnośnie terenu 01 MW2/U, 02 U/MW3, 05 KD-Z 1/2, 10 KK/U w której wniósł o:

1) przeznaczenie terenu przy ul. Strzelców pod zabudowę jednorodzinną;

2) uwzględnienie w projekcie planu interesu osób już zamieszkujących budynki przy ul. Buraczanej i Strzelców;

3) uwzględnienie charakteru istniejącej architektury w dzielnicach Mały Kack i Karwiny;

4) weryfikację ustaleń projektu planu, ponieważ budowa przystanku kolei podmiejskiej w nowej, trudnej lokalizacji zamiast modernizacji istniejącego już przystanku nieopodal, jest wątpliwa ekonomicznie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 91, pkt 6,7.

Ad 4). Teren 10 KK/U będzie obejmował część węzła integracyjnego, część przystanku PKM z powiązaniami komunikacji pieszej i z innymi elementami związanymi z przystankiem. Powinien stanowić też rezerwę dla realizacji dodatkowego programu parkingowego przy PKM i umożliwiać realizację usług uzupełniających ww. przeznaczenie.

Lokalizacja przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia – Karwiny została ustalona w ramach opracowania Studium wykonalności dla przedsięwzięcia inwestycyjnego p.n. „Kolej Metropolitalna w Trójmieście". Przystanek zaplanowano, na skraju gęsto zaludnionej dzielnicy Karwiny, w miejscu dogodnej dostępności komunikacyjnej, gdzie można zapewnić realizację wszystkich elementów węzła integracyjnego. Takich uwarunkowań nie posiada obecny przystanek Wielki Kack.

93) **Aleksandra Wróblewska** złożyła uwagę odnośnie terenu 01 MW2/U, 02 U/MW3, 05 KD-Z 1/2, 10 KK/U w której wniosła o:

1) dokonanie zmian w zakresie karty terenu 01 w pkt. 5 – zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy dla obszaru A oraz dla obszaru B ustalić na 0,9,

b) dopuszczalną wysokość zabudowy dla obszaru A oraz dla obszaru B należy ustalić na maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z odpowiednimi uwarunkowaniami wysokości zabudowy określonymi w projekcie dla obszaru A;

2) dokonanie zmian w zakresie karty terenu 02 w pkt. 2 – przeznaczenie terenu: zmienić na MW2,U – zabudowę wielorodzinną niską, zabudowę usługową;

3) dokonanie zmian w zakresie karty terenu 02 w pkt. 5 – zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) intensywność zabudowy ustalić na 0,9,

b) dopuszczalna wysokość zabudowy dla obszaru A – E ustalić na maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i do 11,0 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 12 m dla budynków o dachach stromych;

4) dokonanie zmian w zakresie karty terenu 10 w pkt. 2 - przeznaczenie terenu: wykreślić zapis - *tereny urządzeń transportu kolejowego/zabudowa usługowa – węzeł integracyjny transportu publicznego, część przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitarnej Gdynia Karwiny; uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji przystanku PKM, parkingu oraz niezbędnych obiektów związanych z przystankiem,*

5) wprowadzenie barier akustycznych (zieleń izolacyjna lub ekrany akustyczne) na skrajni wąwozu kolejowego w pasie drogowym ul. Strzelców.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 91, pkt 6,7.

Ad 4). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 92, pkt 4.

Ad 5). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 71, pkt 3.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/335/12
Rady Miasta Gdyni
z dnia 28 marca 2012 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) przebudowa skrzyżowania ulic: Wielkopolskiej (ulicy głównej), Strzelców (ulicy zbiorczej) i Sopockiej (ulicy zbiorczej, położonej poza obszarem objętym planem) dla zapewnienia wszystkich relacji skrętnych (skrzyżowanie z wyspą centralną);

b) budowa ul. Strzelców – ulicy zbiorczej, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i pasami skrętów oraz ze ścieżką rowerową;

c) rozbudowa ul. Wielkopolskiej – ulicy głównej, dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu i pasami skrętów, z dodatkową jezdnią stanowiącą zjazd do terenów 01 MW2,U i 02 MW3U/M oraz z przynajmniej jednostronną ścieżką rowerową; przewidywana rozbudowa przynajmniej na odcinku od skrzyżowania z ul. Spokojną do Obwodnicy Trójmiasta polegająca na dobudowie pasów skrętów oraz dodatkowych pasów ruchu dla komunikacji zbiorowej;

d) rozbudowa lub budowa nowych wiaduktów (w ul. Wielkopolskiej – nad linią kolejową), do klasy technicznej „A”; budowa kładki pieszo-rowerowej nad ul. Wielkopolską;

e) budowa ulic dojazdowych jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu;

f) budowa parkingów typu Park and Ride na min. 250 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i Bike and Ride na min. 50 miejsc postojowych łącznie dla rowerów;

g) budowa powiązań pieszych i rowerowych łączących perony przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia Karwiny z parkingami i przystankami komunikacji zbiorowej;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy/przebudowy i budowy infrastruktury technicznej:

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej; niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową sieci i urządzeń:

- przebudowa sieci wodociągowej,
- rozbudowa/przebudowa sieci kanalizacji deszczowej oraz budowa zbiorników retencyjnych w ul. Wielkopolskiej,
- przebudowa sieci gazowej śr. c.,
- budowa stacji transformatorowych (w liczbie niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych).

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski