



PREZYDENT MIASTA GDYNI

81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54

telefon (centrala): 58 66-88-00; fax: 58 62-09-798; e-mail: umgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.pl

Gdynia, dn. 10.10.2016 r.

RP.152.2.2016.AK,PSz/1725

Dotyczy: petycji – wniosku o powtórzenie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth (1301)

Odpowiadając na Państwa petycję sygn. GGSOS 18/2016 z dnia 19.08.2016 r. (data wpływu do UMG 06.09.2016 r.) – zawierającą wniosek o powtórzenie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i pismo sygn. SGSOS 23/2016 z dn. 19.08.2016 r. oraz pismo sygn. SGSOS 15/2016 z dn. 17.08.2016 r. adresowane do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w związku z przekazaniem go do Prezydenta Miasta Gdyni wg kompetencji), informuję jak poniżej.

Obszar parku położonego u zbiegu ulic: Świętojańskiej, Partyzantów i al. Marszałka Piłsudskiego znajduje się na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth* (uchwała Rady Miasta Gdyni nr XVIII/431/08 z dnia 26 marca 2008 roku).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego Skwer Plymouth oraz planowana zabudowa usługowa znajdują się na terenie oznaczonym symbolem ZP/U – *ZIELEŃ URZĄDZONA, ZABUDOWA USŁUGOWA – plac miejski – Skwer Plymouth, część wielofunkcyjnego centrum usługowego (biura, handel i usługi towarzyszące, parking podziemny)*. Z uwagi na wytyczne planu funkcją dominującą na przedmiotowym terenie jest zieleń urządzona. Zabudowa dopuszczona jest wyłącznie w liniach zabudowy (wskazanych na rysunku planu) – na przedłużeniu istniejących już budynków przy ul. Partyzantów. Planowany budynek może mieć nie więcej niż 15 m szerokości i 45 m długości, natomiast na poziomie parteru jego rzut musi być ograniczony i dostosowany do wejścia/wyjścia z tunelu podziemnego stanowiącego przejście od/do przystanku SKM Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana. Ustalona w planie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi od 19,0 m do 22,0 m, tj., zgodnie z wysokością zabudowy przy ul. Świętojańskiej 126-132 oraz przy ul. Partyzantów 42 i 44 i 39, przy czym wynikowa wysokość zabudowy nie może przekroczyć 44,0 m n.p.m. Od strony Skweru Plymouth wysokość ścian frontowych zabudowy (do gzymsu) powinna być utrzymana w nawiązaniu do wysokości budynku Urzędu Miasta Gdyni, tj. na wysokości 43 – 44 m n.p.m. Zgodnie z przywołanymi ustaleniami planu miejscowego Skwer Plymouth pozostanie przestrzenią miejską zachowującą dotychczasowy charakter skweru – wprowadzenie nowego budynku nie zmieni jego układu i pozwoli zachować dotychczasowe powiązania piesze.

Podczas sporządzania projektu planu rozważane były różne warianty i możliwości zagospodarowania omawianego rejonu. Ostatecznie przyjęte usytuowanie nowej zabudowy okazało się rozwiązaniem optymalnym – uwzględniającym zarówno uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe, jak i strukturę własnościową działek znajdujących się na przedmiotowym terenie. Należy zaznaczyć, że plan miejscowy nie przesądza docelowej bryły budynku i jego programu użytkowego – określa jedynie ramy rozwiązań architektonicznych i użytkowych. To właściciel działki budowlanej zdecyduje, w jakim zakresie wykorzysta dopuszczone w planie funkcje i parametry kształtujące zabudowę oraz jaki budynek ostatecznie zrealizuje na swoim terenie. Zgodnie z zapisami planu, nowy budynek należy zrealizować na podstawie projektu wyłonionego w wyniku konkursu architektoniczno-

urbanistycznego, zorganizowanego na warunkach uzgodnionych z Prezydentem Miasta Gdyni. Obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

Formą konsultacji społecznych podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami). Projekt ww. planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 21.12.2007 r. do 23.01.2008 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni. Projekt planu był dostępny także na stronie internetowej Miasta Gdyni pod adresem www.gdynia.pl w Biuletynie Informacji Publicznej. Podczas wyłożenia w dniu 10.01.2008 r. w Urzędzie Miasta Gdyni odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z ww. ustawą, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, może wnieść uwagi. Do projektu planu rejonu Skweru Plymouth takie uwagi zostały złożone. Część z nich zawierała postulaty przeciwko wprowadzeniu zabudowy w południowej części Skweru. W związku ze złożonymi uwagami zasadność lokalizacji budynku w tym rejonie została ponownie szczegółowo przeanalizowana. Ostatecznie Prezydent Miasta Gdyni nie uwzględnił ww. uwag uzasadniając rozstrzygnięcie w następujący sposób: *„W obszarze Skweru Plymouth projekt planu miejscowego utrzymuje obecną funkcję zieleni zakładając jej rekompozycję i wzbogacenie gatunkowe, a jedynie na niewielkiej powierzchni (ok. 8% pow. terenu), wyznaczonej liniami zabudowy przy ul. Partyzantów dopuszczona jest zabudowa usługowa mająca stworzyć nową pierzeję Skweru Plymouth”*.

Obowiązujący plan miejscowy nakazuje realizację miejsc postojowych w parkingu podziemnym lub w tym samym budynku powyżej kondygnacji parteru. Takie rozwiązanie nie zmniejszy obszarów istniejącej zieleni, a nawet ograniczy ewentualne uciążliwości związane z funkcjonowaniem parkingu.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje i wyjaśnienia należy stwierdzić, że dopuszczenie zabudowy w rejonie Skweru Plymouth zostało wnikliwie przeanalizowane i ze względu na występujące uwarunkowania jest uzasadnione. Obowiązujący plan miejscowy pozwala zrealizować przy ul. Partyzantów budynek, którego usytuowanie podkreśli dotychczasową granicę terenów zielonych oraz osłoni je przed uciążliwościami ulicy. Skwer nadal będzie pełnił dotychczasową funkcję zielonego placu miejskiego, a nowa zabudowa nie zaburzy jego dotychczasowego charakteru.

Dla obszarów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r., uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z 23 lutego 2015 r., plany miejscowe, poprzez właściwe regulacje planistyczne, zapewniają kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do najcenniejszej zabudowy historycznej i z uwzględnieniem historycznych założeń urbanistycznych.

Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Skweru Plymouth, było zachowanie podwójnego szpaleru drzew wzdłuż al. Marsz. Piłsudskiego, jako chronionego układu przestrzennego szerokiej osi urbanistycznej otwartej na morze, z przyległymi terenami zieleni, rozszerzonego w formie placu w rejonie Urzędu Miasta Gdyni.

Właścicielem działki, na której planowana jest zabudowa przy ul. Partyzantów, jest osoba prywatna, która może dysponować swoją własnością w ramach przysługujących jej praw – w tym prawa korzystania z nieruchomości zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, a ten dopuszcza realizację zabudowy usługowej na terenie 01 ZP/U w obszarze ograniczonym na rysunku planu liniami zabudowy. Każda projektowana zabudowa musi być realizowana zgodnie z przepisami, w tym musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (§ 13) oraz warunki ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia (§ 60 ust. 1).

Rozporządzenie Wojewody nr 33/2007 z 19.12.2007 r. nie obowiązuje od ponad 6 lat. Obecnie obowiązuje Program ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu,

przyjęty uchwałą nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. W zakresie działań podstawowych oraz na poziomie lokalnym dokument przewiduje m.in. uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenie drzew i krzewów). Jedną z udokumentowanych osi przewietrzania (w tym bryzą morską) zabudowy Śródmieścia jest al. Marsz. Piłsudskiego. Fakt ten został uwzględniony tak w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, jak i obowiązujących planach miejscowych, które wykluczyły zmniejszenie światła ulicy i towarzyszącej jej zieleni przyulicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth, oprócz zachowania dużych powierzchni zieleni (łącznie ok. 3,5 ha) umożliwiającej przewietrzanie i stanowiącej aktywną powierzchnię biologicznie czynną, wprowadza dodatkowe ustalenia zobowiązujące do realizacji na terenie Skweru Plymouth elementów małej architektury wodnej – nawilżających i oczyszczających powietrze – typu fontanna, kaskada, ciek wodny. Plan zawiera również zapisy mające na celu ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalając – z *miejskiej sieci ciepłowniczej i z nieemisyjnych źródeł ciepła; dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła pod warunkiem, że inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną, uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła.*

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie, nie wprowadzają żadnych ograniczeń w korzystaniu przez nich z przysługujących im praw. Rada Miasta Gdyni, uchwalając plan miejscowy, uwzględniła wszystkie elementy wskazane w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym potrzeby interesu publicznego – zachowanie ogólnodostępnych powierzchni zieleni, zarówno w obszarze Skweru Plymouth i wzdłuż al. Marsz. Piłsudskiego na terenach 04 ZP i 05 ZP, jak i prawo własności. Plan ten jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i nie narusza innych ustaw. Wojewoda Pomorski, po sprawdzeniu uchwały w sprawie uchwalenia planu z obowiązującym prawem, nie wniósł żadnych zastrzeżeń (pismo nr WI-AB I/MB/7041-43-56/08 z dn. 05.05.2008 r.).

Odnosząc się do pozostałych, wypunktowanych w Państwa pismach zagrożeń, które Państwa zdaniem mogłyby spowodować inwestycja, wyjaśniam, że sieci infrastruktury technicznej projektuje się z rezerwą, uwzględniając planowany rozwój miasta, a rozpoznanie warunków gruntowych i techniczne możliwości są sprawdzane przez uprawnione osoby na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Niektóre z obaw wymienionych w pismach oparte są na nie mających pokrycia w faktach ocenach (np. „4 kilometrowe pasmo usługowe RIVIERA”, „wycięto połąć lasu, wszystkie drzewa z ulicy Kieleckiej” i in.), trudno więc się do nich merytorycznie ustosunkować.

Reasumując, należy uznać, że wniosek o powtórzenie procedury planistycznej dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth, nie znajduje uzasadnienia.

Z up. PREZYDENTA MIASTA GDYNI

dr inż. arch. Marek Stępa
WICEPREZYDENT MIASTA

Do wiadomości:

- 1) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków
ul. Pohulanka 2, 80-807 Gdańsk

Otrzymują:

- 1) Adresat,
- 2) aa.