

Załącznik nr 2

do uchwały nr XV/355/07 Rady Miasta Gdyni z 19 grudnia 2007 roku.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego.

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

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 02 sierpnia do 31 sierpnia 2007 r. oraz w niezmienionej formie w dniach od 11 września do 09 października 2007 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 23 października 2007 r. wpłynęło trzynaście uwag. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4011/07/V/U z dnia 13 listopada 2007 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, dwanaście uwzględnił w części, jednej nie uwzględnił.
2. Uwagi do ww. projektu planu, które w terminie ustawowym wniosły następujące osoby:
 - 1) LARGO INVESTMENTS sp. z o.o. – pismem z dn. 17.10.2007 r. oraz pismem z dn. 31.10.2007 r.,
 - 2) Ryszard Lesiński reprezentowany przez adwokata Marka Dąbczaka z Kancelarii Radców Prawnych i Adwokatów Głuchowski Jedliński Rodziewicz Zwara i Partnerzy – dwoma pismami z dn. 24.09.2007 r.,
 - 3) Kamila Sawicka reprezentowana przez adwokata Jarosława Pieńkowskiego z Kancelarii Pieńkowski Rochowicz Ruczyński Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Gdańsku – pismem z dn. 07.09.2007 r. oraz pismem z dn. 17.10.2007 r.,
 - 4) Jan Bogdan Janta-Pończyński – pismem z dn. 22.10.2007 r.,
 - 5) Joanna Stankiewicz-Kiełbińska – pismem z dn. 22.10.2007 r.,
 - 6) Lech Poklewski-Kozieł – pismem z dn. 22.10.2007 r.,
 - 7) Danuta Skwiercz-Kijewska – pismem z dn. 20.10.2007 r.,
 - 8) Maria Sośnicka – pismem z dn. 22.10.2007 r. oraz pismem z dn. 23.10.2007 r.,
 - 9) Stowarzyszenie Gdynia SOS – dwoma pismami z dn. 22.10.2007 r.,
 - 10) Towarzystwo Miłośników Gdyni – pismem z dn. 19.10.2007 r.,
 - 11) Rada Dzielnicy Śródmieście – pismem z dn. 05.10.2007 r.,
 - 12) Małgorzata Klemp – dwoma pismami z dn. 23.10.2007 r.,
 - 13) Zbigniew Kozak – pismem z dn. 23.10.2007 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

3. Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

- 1) LARGO INVESTMENTS sp. z o.o. w piśmie z dn. 17.10.2007 r. wniosła:
 - a) o zmianę przebiegu linii zabudowy przebiegających przez teren działki 528/242 i przesunięcie ich odpowiednio: linię przebiegającą w północnej części działki w kierunku południowym do odległości 21 m od ściany budynku Świętojańska 41 oraz linię przebiegającą w południowej części działki nr 528/242 w kierunku północnym do odległości 24 m od ściany budynku Świętojańska 47. Poszerzona w ten sposób strefa dopuszczalnej zabudowy pozwoli na racjonalne zagospodarowanie w/w działki dając podstawy do osiągnięcia odpowiedniego standardu zabudowy, a tym samym właściwej oprawy ekspozycji pomnika Tajnego Hufca Harcerzy,
 - b) o rezygnację z wymogu realizacji podciągów od strony strefy 01KD-X. Podciągi w zaproponowanym przebiegu praktycznie nie wpłyną na poszerzenie strefy ekspozycji pomnika,
 - c) o zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości w zakresie obowiązku wycofania 6-tej kondygnacji od strony tylnej linii zabudowy oraz dopuszczenie wprowadzenia lokalnych dominant do ośmiu kondygnacji we wschodniej części proponowanej zabudowy,

- d) o możliwość przesunięcia pomnika o ok. 10 m w stronę wschodnią i ok. 5 m w stronę południową. Przesunięcie pozwoli na utrzymanie centralnej osi widokowej a tym samym właściwą ekspozycję pomnika,
- e) o rezygnację z wjazdu i wyjazdu od strony ul. Świętojańskiej na rzecz wjazdu od ulicy Wybickiego. Wprowadzenie wjazdu od ulicy stanowić będzie dodatkowy punkt kolizyjny z komunikacją ul. Świętojańskiej zarówno kołową jak i pieszą,
- f) o umożliwienie w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy 0,8 na obszarze 02 U/MW3 zastosowania możliwości zabudowy określonej w pkt. 6 f na obszarze 03 U/MW3.

Dodatkowo wraz z pismem z dnia 31.10.07 r. przekazano koncepcję zagospodarowania działki nr 528/242.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrując wniosek zawarty w ppkt. d zauważył, że plan spełnia częściowo ww. postulat, gdyż dopuszcza przesunięcie Pomnika Gdyńskich Harcerzy w kierunku wschodnim, nie więcej niż 10,0 m. Rozpatrując zastrzeżenia zawarte w ppkt. f i biorąc pod uwagę położenie terenu 02 U/MW3 (niewielki teren ograniczony przestrzeniami publicznymi) oraz możliwą do uzyskania głębokość zabudowy postanowił nie ograniczać wielkości powierzchni zabudowy na terenie 02 U/MW3. Zapisy planu zostały przy tym uzupełnione w sposób zapewniający realizację spójnej architektonicznie zabudowy na terenie 02 U/MW3, w tym pełnej pierzei od strony Skweru Tajnego Hufca Harcerzy.

Ad a) i d) Skwer Tajnego Hufca Harcerzy pełni funkcję placu publicznego z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy. Ze względu na tradycję oraz rangę miejsca upamiętniającego harcerzy poległych podczas II wojny światowej postanowiono pozostawić pomnik w dotychczasowej lokalizacji, a kształt placu określić w sposób podkreślający osiowość jego zagospodarowania. Przyjęta wielkość placu wynika z konieczności zapewnienia warunków publicznej aktywności - wielkość skweru ma umożliwić organizację uroczystości zbiorowych przed pomnikiem oraz zachować bezkolizyjne i wygodne powiązania ul. Świętojańskiej z Placem Grunwaldzkim i Kamienną Górą. Przedstawiona na załączniku do uwagi propozycja Inwestora dotycząca geometrii i wielkości placu ogranicza przestrzeń placu tworząc od strony ul. Świętojańskiej wąski korytarz ograniczony ścianami budynków oddalonych od siebie o 15 m. Takie rozwiązanie znacznie przesłaniałoby otwarcie widokowe na Kamienną Górę stanowiącą tło dla ekspozycji Pomnika Gdyńskich Harcerzy oraz zmniejszałoby powierzchnie niezbędne dla organizacji uroczystości z udziałem znacznej liczby osób. Projekt planu umożliwia zabudowę działki nr 528/242 budynkiem usługowo – mieszkalnym o możliwej do uzyskania powierzchni całkowitej porównywalnej z możliwą do uzyskania powierzchnią całkowitą budynku wynikającą z kontynuacji zabudowy sąsiedniej – do ok. 4 200 m². Dodatkowo projekt planu stwarza również możliwość inwestowania w północnej części ww. działki poprzez usytuowanie fragmentu drugiego budynku usługowo – mieszkalnego. W takim wypadku część działki nr 528/242 będzie musiała zostać wydzielona zgodnie z liniami rozgraniczającymi pomiędzy terenami 01 KD-X i 02 U/MW3 i stanowić będzie fragment działki budowlanej złożonej z kilku działek geodezyjnych, obecnie należących do różnych właścicieli. Uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenu pomiędzy ul. ul. Wybickiego, Świętojańską i Skwerem Tajnego Hufca Harcerzy jest możliwe tylko przy jednoczesnym i wspólnym działaniu właścicieli tych terenów. Realizacja częściowa nie spełni podstawowego celu – uporządkowania północnej pierzei skweru.

Ad b) Zapis projektu planu mówiący o konieczności wycofania części parterów budynków i stworzeniu podcieni ograniczonych filarami ma na celu poszerzenie powierzchni dostępnej dla pieszych w poziomie terenu i poprawę ekspozycji pomnika i Kamiennej Góry z poziomu pieszego obserwatora. Proponowany w projekcie planu rozstaw filarów stanowi jedynie zalecenie i nie będzie wymogiem planu miejscowego. Rozmieszczone co ok. 6,0 m filary stworzyłyby rodzaj symetrycznej kolumnady podkreślającej zarówno rytm jak i osiowość oprawy placu.

Ad c) Zawarte w projekcie planu ustalenia dotyczące wysokości zabudowy stanowią kontynuację charakterystycznych cech istniejącej zabudowy historycznej, objętej ochroną konserwatorską. Za utrzymaniem dotychczasowej skali zabudowy przemawiają także ograniczone możliwości jej obsługi komunikacyjnej oraz konieczność zapewnienia właściwych warunków nasłonecznienia.

Ad e) Dojazd od ul. Świętojańskiej stanowi jeden z alternatywnych dojazdów stanowiących obsługę komunikacyjną nowo projektowanych budynków. Aby odciążać ww. połączenie komunikacyjne drugi możliwy dojazd do nowo projektowanej zabudowy może odbywać się od strony ul. Wybickiego. Dojazd od strony ul. Świętojańskiej służy również użytkownikom budynków mieszkalno-usługowych

zlokalizowanych przy ul. Świętojańskiej 49 - 53 oraz jako dojazd do zlokalizowanych na ich zapleczu garaży.

- 2) Ryszard Lesiński reprezentowany przez adwokata Marka Dąbczaka z Kancelarii Radców Prawnych i Adwokatów Głuchowski Jedliński Rodziewicz Zwara i Partnerzy złożył wniosek o:
- a) zmianę przebiegu proponowanej linii zabudowy w prześwicie od strony ul. Świętojańskiej w głąb działki nr 528/242 i wyznaczenie tej linii według zaznaczonych na rysunku planu linii powiązań pieszych oraz o rezygnację z przewidzianych projektem planu podcieni i filarów. Proponowana 31 m szerokość placu na poziomie parteru i 21 m szerokość między budynkami na wyższych kondygnacjach jest nieracjonalnie duża i nieproporcjonalna do obiektów i wolnych przestrzeni. Różnicowanie szerokości w zależności od poziomu zaproponowane z uwagi na nakazanie użycia w budynkach filarów należy ocenić nie tylko jako obce gdyńskiej tradycji architektonicznej, ale jako nieuprawnioną ingerencję w strefę projektowania, strukturę i konstrukcję przyszłych budynków. Projekt planu nie uwzględnia podziałów własnościowych. Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy na poziomie parteru przebiega w granicy działki 528/242 i 172, natomiast na poziomie wyższych kondygnacji już tylko na granicy działki nr 528/242. Projekt planu narzuca, aby podcienie były na działce 528/242, zaś budynek na działce sąsiadującej należącej do innego właściciela. Projekt planu z jednej strony nie zawiera sformułowań dotyczących scalania ww. działek, z drugiej zaś narzuca przyjęcie rozwiązania takiego jak scalanie. Rysunek planu uniemożliwia realizację jakichkolwiek powierzchni usługowych czy handlowych w parterze przyszłych budynków. Proponowane obowiązujące linie zabudowy wyznaczają obrys budynku o nieracjonalnej, zbyt płytkiej głębokości traktu. Dotyczy to zwłaszcza północnej strony ww. działki,
 - b) zmianę usytuowania Pomnika Gdyńskich Harcerzy przez przesunięcie go o ok. 10 m w kierunku południowym. Oś kompozycyjna Pomnika Gdyńskich Harcerzy nie będzie widoczna z kierunku od ul. Obrońców Wybrzeża, rozwiązaniem może być przeniesienie pomnika o 10 m w stronę południową.
Ponadto w piśmie zawarto negatywną ocenę następujących ustaleń projektu planu:
 - c) wjazd i wyjazd od strony ul. Świętojańskiej będzie powodował duże utrudnienia komunikacyjne i będzie stwarzał zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu pieszego i samochodowego w rejonie skrzyżowania ul. ul. Obrońców Wybrzeża i Świętojańskiej, zmniejszy również powierzchnię użytkową nieruchomości,
 - d) przyjęcie maksymalnej – 30 % stawki procentowej jest nadużyciem ze strony gminy, która przez wiele lat nieodpłatnie korzystała z prywatnej własności.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrując wniosek zawarty w ppkt. b zauważył, że plan spełnia częściowo ww. postulat, gdyż dopuszcza przesunięcie Pomnika Gdyńskich Harcerzy w kierunku wschodnim, nie więcej niż 10,0 m.

Ad a), b) Uzasadnienie rozstrzygnięcia przedstawiono w pkt. 1 ppkt a, d i b. Projekt planu umożliwia działania związane z przekształceniami własnościowymi koniecznymi do realizacji budynku usytuowanego w północnej części obszaru objętego projektem planu.

Ad c) Uzasadnienie rozstrzygnięcia przedstawiono w pkt. 1 ppkt e.

Ad d) Określona w projekcie planu stawka procentowa służy naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła a właściciel sprzedaje tę nieruchomość. Przyjęcie planu miejscowego, który rozwiązuje szereg kontrowersyjnych zagadnień dotyczących możliwości zainwestowania terenu działki, umożliwi realizację zabudowy na tym terenie, a zatem spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

- 3) Kamila Sawicka reprezentowana przez adwokata Jarosława Pieńkowskiego z Kancelarii Pieńkowski Rochowicz Ruczyński Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Gdańsku w piśmie z dnia 07.09.2007 r. wniosła o zmianę zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego w projekcie planu numerem 03 U/MW3 poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób w jaki zostały one przewidziane w miejscowym szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Gdyni, zatwierdzonego Uchwałą nr V/90/94 Rady Miasta Gdyni w dniu 30.11.1994 r. jak również w wydanej przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 18.11.2002 r. decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu nr RAA-I-3213/7331/1271/02/41/dz.nr 239 i 240/TS. Decyzja ta ustalała warunki zabudowy i zagospodarowania terenu działek nr 239 i 240 położonych przy ul. Słowackiego w Gdyni. Decyzja w przedmiocie ustalenia rodzaju inwestycji na danym obszarze dopuszczała możliwość budowy budynku cztero- lub pięciokondygnacyjnego biurowo-usługowego, z funkcją mieszkalną w górnych kondygnacjach, z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Decyzja również przewidywała możliwość wyburzenia istniejących na danym terenie garaży wolnostojących. Obecnie przygotowany projekt planu dalece odbiega od wcześniejszych założeń i ustaleń przedmiotowej decyzji. Projekt planu dopuszcza obecnie możliwość zagospodarowania tej części obszaru jedynie niską zabudową garażową. Dodatkowo w stosunku do tej zabudowy wprowadzono znaczne ograniczenia. Proponowane rozwiązania znacznie ograniczają, a de facto niweczą plany inwestycyjne właścicielki nieruchomości, która nabyła przedmiotowe nieruchomości jako działki budowlane przeznaczone na zabudowę usługowo – mieszkalną. Ma to istotny wpływ na wartość danej nieruchomości, która przy założeniach nowego planu staje się bezwartościowa. Przyjęcie proponowanych w projekcie rozwiązań znacznie odbiega również od logistycznej koncepcji architektonicznej zabudowy ul. Świętojańskiej, gdzie dotychczas każda z pierzei jest zabudowana budynkami wielokondygnacyjnymi i stanowi zamknięty obszar. Zachowanie tej właśnie powtarzalnej koncepcji zabudowy architektonicznej było jednym z istotniejszych czynników, które wpłynęły na decyzję o zakupie przedmiotowych nieruchomości.

W załączeniu przedstawiono kserokopię wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr RAA-I-3213/7331/1271/02/41/dz.nr239 i 240/TS z dnia 18.11.2002 r.

Ponadto w piśmie z dnia 17.10.2007 r., informuje, że podtrzymuje wszystkie uwagi i zarzuty przedstawione w piśmie z dnia 07.09.2007 r.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił częściowo uwagę poprzez dopuszczenie jednej kondygnacji usługowej ponad poziom kondygnacji garażowej usytuowanej we wschodniej części terenu objętego projektem planu (teren 03 U/MW3). Dopuszczona zabudowa usługowa uatrakcyjni ciąg pieszy biegnący u podnóża Kamiennej Góry, a także stanowić będzie swoisty parawan dla podwórek i zapleczy istniejącej zabudowy przy ul. Świętojańskiej. Ustala się wysokość powstałej w ten sposób zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 1 kondygnacja nadziemna i 6,0 m ponad poziom przyległego, istniejącego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż podnóża Kamiennej Góry. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy usługowej w odległości 5,0 m od ww. ciągu pieszego oraz ograniczenie szerokości elewacji budynków.

Prezydent Miasta Gdyni w uzasadnieniu nieuwzględnionej części uwagi stwierdził, że część działek nr 239 i 240 znajdująca się w obrębie obszaru objętego projektem planu położona jest na zapleczu istniejących budynków mieszkalno – usługowych przy ul. Świętojańskiej 49 i 51 i zabudowana jest garażami dla mieszkańców i użytkowników istniejącej zabudowy. Na pozostałej części działek zlokalizowany jest ciąg pieszy biegnący wzdłuż Kamiennej Góry. W 2002 r. dla terenu przedmiotowych działek została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca szereg uwarunkowań, w tym nakazywała opracowanie koncepcji planu zagospodarowania inwestycji zawierającej m. in. studium obsługi komunikacyjnej. Dopuszczenie zabudowy o wnioskowanych gabarytach i programie wymagałoby zorganizowania prawidłowej obsługi komunikacyjnej, która zgodnie z warunkami lokalizacji inwestycji zawartymi w wydanej decyzji, wiązałaby się z ograniczeniem dojazdu od ul. Świętojańskiej. W takim wypadku dojazd musiałby odbywać się od strony ul. Wybickiego lub od ul. Żwirki i Wigury. Dojazd łączący ul. Wybickiego z terenem przedmiotowych działek przecinałby powiązania piesze ul. Świętojańskiej z Placem Grunwaldzkim i Kamienną Górą, a przede wszystkim stwarzał uciążliwości bezpośrednio przy Pomniku Gdyńskich Harcerzy. Brak jest także możliwości bezpośredniego dojazdu od strony ul. Żwirki i Wigury – na potencjalnym przedłużeniu ul. Słowackiego. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni nie przewiduje wprowadzenia drogi publicznej na przedłużeniu ul. Słowackiego – jedynie ciąg pieszo-rowerowy biegnący u podnóża Kamiennej Góry. Przeprowadzona w trakcie prac planistycznych, wynikająca z wymogów wydanej decyzji, analiza możliwości wprowadzenia nowej zabudowy uwzględniająca zasady kompozycji wnętrza urbanistycznego jak również uwzględniająca sąsiedztwo parku na Kamiennej Górze wykazała brak możliwości wprowadzenia na tym terenie wnioskowanej zabudowy usługowo-mieszkalnej

cztero- czy pięciokondygnacyjnej. W wyniku wydanej w 2002 r. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu właściciel nie wystąpił o pozwolenie na budowę ani nie podjął innych działań zmierzających do realizacji inwestycji polegającej na budowie cztero- lub pięciokondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego, z funkcją mieszkalną w górnych kondygnacjach. W związku z tym, że przedmiotowa decyzja wygasła, można sądzić, że właściciel działek odstąpił od zamiaru realizacji inwestycji określonej w decyzji. Sporządzany projekt planu zapewnia korzystanie z przedmiotowych nieruchomości w dotychczasowy sposób poprzez możliwość wprowadzenia zabudowy garażowej oraz zapewnienie dojazdu do przedmiotowych działek w sposób obecnie funkcjonujący – od strony ul. Świętojańskiej. Dodatkowo umożliwia wprowadzenie zabudowy usługowej w formie nadbudowy zabudowy garażowej.

4) Jan Bogdan Janta-Połączyński sformułował następujące postulaty:

- a) wniosek o ograniczenie gabarytów nowej zabudowy na terenach 02 U/MW3 i 03 U/MW3:
 - zmniejszenie obszaru przewidzianego pod zabudowę wysoką od strony Kamiennej Góry o pas 20 m od zachodniej linii granicznej ciągu pieszego pod Kamienną Górą,
 - obniżenie wysokości zabudowy (ograniczenie do jednej, dwóch kondygnacji) na terenie położonym poza obszarem wyznaczonym przez przedłużenie istniejących linii zabudowy ul. Świętojańskiej.Proponowana, intensywna zabudowa sięgająca terenów zadrzewionych Kamiennej Góry nie zachowuje ciągłości widokowej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim z przestrzeni ul. Świętojańskiej, jak również utrudnia włączenie w system przestrzeni publicznej ciągu pieszego biegnącego na tyłach zabudowy na terenie 03 U/MW3.
- b) dotyczy § 4 ust. 1 projektu planu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie i opiece podlegają zabytki nieruchome będące w szczególności krajobrazami kulturowymi. Na obszarze planu występują obiekty i obszary kształtujące krajobraz kulturowy, będące wytworami cywilizacji, które podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – wymienione zostały w § 5 ust. 1 pkt 1, jak również należy do nich układ urbanistyczny miasta Gdyni, wpisany ostatnio decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków. Wniosek o wyeliminowanie § 4 ust. 1 jako niezgodnego ze stanem prawnym lub doprecyzowanie jakie elementy krajobrazu kulturowego autor planu ma na myśli.
- c) dotyczy § 5 ust. 1 pkt 2f projektu planu. Wniosek o sprecyzowanie czy forma i wyraz architektoniczny, wymagające kontynuacji w nowej zabudowie to pojęcie określone w § 5 ust. 1 pkt 3c czy § 5 ust. 1 pkt 3e. Część elementów składających się na formę i wyraz architektoniczny została opisana w postaci konkretnych ustaleń – § 5 ust. 1 pkt 2c oraz w kartach terenu – wysokość zabudowy, rodzaj dachu. W projekcie planu występuje także szereg określeń wpływających na formę i wyraz architektoniczny: bryła, rodzaj i kształt dachu, zasady kompozycji elewacji, rozmieszczenie, proporcje i kształt stolarki, elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, detale architektoniczne - § 5 oraz skala, bryła, podziały, formy architektoniczne – karty terenu. Wniosek o konsekwentne i precyzyjne określenie, które elementy architektoniczne, kształtujące formę i wyraz architektoniczny, wymagają dostosowania do historycznej, wartościowej zabudowy oraz w jaki sposób.
- d) dotyczy § 8 ust. 1 pkt 1 projektu planu. Zgodnie z art. 114 ust. 1 oraz art. 113 ust. 2 pkt 1 Prawo ochrony Środowiska obszary w projekcie planu zostały zakwalifikowane do terenów mieszkaniowo-usługowych, ale nie zostały określone przekroczenia norm hałasu, przez co nie jest możliwe określenie wymagań technicznych jakim powinny odpowiadać rozwiązania techniczne, obligatoryjne w przypadku uchwalenia planu. Brak mapy akustycznej oraz innych niezbędnych opracowań analitycznych i diagnostycznych przygotowywanych na potrzeby programu ochrony środowiska przed hałasem wpływa na niekompletność opracowania stanowiącego materiał wyjściowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek o:
 - zakwalifikowanie obszaru planu zgodnie ze stanem faktycznym do właściwego rodzaju terenów o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w oparciu o przeprowadzone badania akustyczne,
 - określenie działań niezbędnych do kształtowania właściwego klimatu akustycznego na podstawie wskazań programu ochrony środowiska przed hałasem stanowiącego akt prawa

miejscowego, czyli po uchwaleniu przez Radę Miasta Gdyni programu ochrony środowiska przed hałasem.

- e) dotyczy § 10 ust. 1 projektu planu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Wniosek o określenie ww. zasad wraz z określeniem parametrów układu komunikacyjnego oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Wniosek o określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.
- f) dotyczy § 10 ust. 2 pkt 3a projektu planu. Wniosek o:
 - sprecyzowanie czy remont istniejących budynków będzie wywoływał konieczność budowy indywidualnych zbiorników retencyjnych,
 - określenie zasad realizacji indywidualnych zbiorników retencyjnych w sytuacji, kiedy cały obszar kwartału zabudowy zostanie przekryty na poziomie parteru,
 - określenie parametrów wymaganych zbiorników retencyjnych i zasad wprowadzania wód opadowych ze zbiorników retencyjnych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - rozwiązanie w miejscowym planie problemu spływu wód deszczowych z Kamiennej Góry na tereny prywatnych posesji na obszarze określonym w projekcie planu jako 03 U/MW3. W związku z planowaną zabudową w północnej części terenu 03 U/MW3 spływ wód deszczowych z Kamiennej Góry zostanie zatrzymany, co grozić będzie zalewaniem posesji położonych w kwartale zabudowy pomiędzy ul. ul. Świętojańską oraz Żwirki i Wigury.
- g) dotyczy karty terenu 03 U/MW3 pkt 6a. Wniosek o dopuszczenie jednej kondygnacji ponad poziom kondygnacji garażowej, zagospodarowanej na funkcję usługową obsługującą ciąg pieszy biegnący wzdłuż podnóża kamiennej Góry, z zastrzeżeniem iż zabudowa ma utrzymać się w charakterze pojedynczych pawilonów, a nie ciągłej zabudowy pierzejowej.
- h) dotyczy karty terenu 03 U/MW3 pkt 6d i 6e oraz rysunku projektu planu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowej zabudowy garażowej. Wniosek o skorygowanie ustaleń na rysunku planu i ujednoczenie z ustaleniem tekstowym 6e. Ustalenie tekstowe dopuszcza przekrycie całości wnętrza kwartału, natomiast zgodnie z rysunkiem obszar przewidziany do zagospodarowania na cele garażowe ograniczony jest liniami nieprzekraczalnymi. W przypadku przekrycia całości wnętrza kwartału linie zabudowy stanowią istotną barierę dla właściwego zagospodarowania przestrzeni pod płytą. Wniosek o wprowadzenie zakazu przekrycia kwartału płytą jako inwestycji wykonywanej samodzielnie na pojedynczych działkach. Ta forma zagospodarowania może zostać dopuszczona jako inwestycja kompleksowo rozwiązana i wykonana dla całego obszaru 03 U/MW3.
- i) dotyczy Karty terenu 03 U/MW3 pkt 6f i 6k. Wniosek o skorygowanie dopuszczalnej pow. zabudowy i rozróżnienie tej wartości dla nowej zabudowy i terenów zabudowanych. Wniosek o wprowadzenie dla terenów zabudowanych takiej wartości dopuszczalnej pow. zabudowy, która umożliwi budowę budynków niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej, a niemożliwych do zrealizowania w obrębie istniejących budynków, tj. budynku gospodarczego, przewidzianego na przechowywanie rowerów, jak również zabudowy w parterze istniejącej zabudowy, obsługującej funkcje usługowe.
- j) dotyczy terenu 03 U/MW3 pkt 9b i pkt 9c. Wniosek o wprowadzenie zapisów dotyczących nowej zabudowy na terenie 03 U/MW3 zapewniających spełnienie warunków zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz innych wynikających z obsługi terenu mieszkaniowo – usługowego dla planowanego wjazdu określonego na rysunku planu, jak również dla planowanego dojazdu do działek 239, 240, 241, 243, 244, 245, 438/238, 515/238, 516/238. Plan wprowadza obsługę komunikacyjną opierającą się na jednym wjeździe na teren kilku posesji. Właściwsze byłoby rozwiązanie zapewniające przynajmniej dwa wjazdy na teren. Wniosek o zapewnienie drugiego wjazdu na teren 03 U/MW3. Dojazd do posesji nr 516/238 będzie przebiegał zarówno po działce 528/242, jak również po działkach nr 243, 240, 241, 239, i 245. Przyjęte rozwiązanie będzie generować istotne problemy w przypadku jakiegokolwiek inwestycji na terenie ww. działek. Stwierdzenie w projekcie planu, że obowiązuje zapewnienie wspólnego dojazdu o min. szerokości 5 m nie rozwiązuje problemu komunikacyjnego na tym terenie. W przypadku drogi „ślepej” konieczne jest zapewnienie placu do nawracania. Pominięta w projekcie planu lokalizacja placu do nawracania może stanowić przedmiot sporów właścicieli nieruchomości, a w konsekwencji doprowadzić do nieuporządkowania wnętrza kwartału. Wniosek o alternatywne rozwiązanie obsługi komunikacyjnej na terenie

03 U/MW3 umożliwiające realne rozwiązanie problemu komunikacji wewnątrz kwartału.
Wniosek o:

- odstąpienie od wymagań dotyczących ilości miejsc parkingowych dla istniejącej zabudowy ze względu na ograniczone możliwości terenowe lub dopuszczenie odstępstwa od przepisów szczególnych w zakresie zachowania odległości od istniejących budynków,
 - wykluczenie lokalizacji miejsc parkingowych w formie parkingu podziemnego pod działkami zlokalizowanymi wzdłuż podnóża Kamiennej Góry, w szczególności pod działkami nr 239, 240, 241 ze względu na warunki geotechniczne i ochronę Kamiennej Góry.
- k) dotyczy karty terenu 03 U/MW3 pkt 10. Wniosek o wprowadzenie stawki procentowej w wysokości odpowiadającej realiom. Wartość nieruchomości zabudowanych nie ulega wzrostowi w wyniku ustaleń planu. Przeznaczenie terenu nie uległo zmianie w stosunku do stanu faktycznego. Wniosek o ustalenie stawki procentowej w wysokości 0 %.
- l) dotyczy karty terenu 03 U/MW3 w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wniosek o skorygowanie linii zabudowy umożliwiającej rozbudowę zabudowy parterowej na działkach zabudowanych na terenie 03 U/MW3, w celu zachowania zgodności z ustaleniem tekstowym § 5 ust 1 pkt 2b. Ustalenie rysunkowe kolidujące z ustaleniem tekstowym stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego. Wniosek o wyeliminowanie na rysunku planu linii zabudowy od strony tylnej linii pierzejowej zabudowy ul. Świętojańskiej i umożliwienie rozbudowy parterów istniejących budynków na zasadach wynikających z przepisów szczególnych.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt. e poprzez zmianę § 10 ust. 1, dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez dodanie punktu o brzmieniu: *Obszar opracowania planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice wyznaczające kwartał zabudowy: ul. Żwirki i Wigury (ulica dojazdowa), ul. Świętojańską (ulica zbiorczą) oraz ul. Wybickiego (ulica dojazdowa)*. Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt. g poprzez dopuszczenie jednej kondygnacji usługowej ponad poziom kondygnacji garażowej usytuowanej we wschodniej części terenu objętego projektem planu (teren 03 U/MW3). Dopuszczona zabudowa usługowa uatrakcyjni ciąg pieszy biegnący u podnóża Kamiennej Góry, a także stanowić będzie swoisty parawan dla podwórek i zapleczy istniejącej zabudowy przy ul. Świętojańskiej. Ustala się wysokość powstałej w ten sposób zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 1 kondygnacja nadziemna i 6,0 m ponad poziom przyległego, istniejącego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż podnóża Kamiennej Góry. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy usługowej w odległości 5,0 m od ww. ciągu pieszego oraz ograniczenie szerokości elewacji budynków. Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt. h i częściowo w ppkt. i poprzez uzupełnienie zapisu w karcie terenu 03 U/MW3 dotyczącego przekrycia wnętrza kwartału zabudowy na poziomie stropu nad parterem:

- rozwiązanie powinno uwzględniać zagospodarowanie całego wnętrza kwartału zabudowy,
- w przypadku przekrycia wnętrza kwartału zabudowy na poziomie stropu nad parterem, dla zabudowy, która znajdzie się poniżej poziomu przekrycia, nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

Wprowadzona została korekta zapisu dotyczącego dopuszczonej pow. zabudowy na terenie 03 U/MW3. Zapis otrzymuje brzmienie: *powierzchnia zabudowy – wyznaczona przez obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy*.

Plan umożliwia adaptację istniejących w momencie wejścia w życie planu istniejących budynków usytuowanych poza liniami zabudowy – w tym gospodarczych. W przypadku przekrycia wnętrza kwartału zabudowy na poziomie stropu nad parterem możliwe będzie sytuowanie pomieszczeń gospodarczych pod powstałą w ten sposób platformą o ile nie zakłóci to obsługi komunikacyjnej przewidzianych w projekcie planu garaży usytuowanych we wschodniej części terenu 03 U/MW3.

Ad a) Brak uzasadnienia dla zmniejszenia zaproponowanej w projekcie planu wysokości nowo projektowanej zabudowy, która gabarytami nawiązuje do sąsiednich historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską. Utrzymanie placu publicznego gwarantuje zachowanie ciągłości widokowej ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą. Projekt planu zachowuje istniejące ciągi piesze w ich dotychczasowym przebiegu.

Ad b) Zgodnie z § 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia

dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. Na obszarze objętym projektem planu ww. uwarunkowania nie występują.

Ad c) Plan określa zakres ochrony konserwatorskiej zróżnicowany dla obiektów historycznych grupy A i B. Na etapie uzgodnienia projektu budowlanego właściwe służby konserwatorskie ocenia szczegółowo spełnienie wymagań planu zawartych w § 5 dla obiektów historycznych objętych ochroną konserwatorską oraz w przypadku nowej zabudowy dostosowanie form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy historycznej.

Ad d) Zgodnie z art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, poszczególne tereny pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zostały zakwalifikowane w projekcie planu - w zależności od ich przeznaczenia - do rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy. Określenie działań niezbędnych do kształtowania właściwego klimatu akustycznego nie stanowi przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Takie działania mogą zostać określone w programach ochrony środowiska przed hałasem, tworzonych dla terenów, na których poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny. Tereny zagrożone hałasem zostaną wskazane na mapie akustycznej sporządzanej na potrzeby oceny stanu akustycznego środowiska, która aktualnie jest w trakcie opracowania.

Ad f) Zgodnie z zapisami projektu planu dotyczącymi odprowadzenia wód opadowych budowa zbiorników retencyjnych uzależniona jest od występujących potrzeb inwestycyjnych. W przypadku remontu budynku potrzeby inwestycyjne w zakresie odprowadzenia wód opadowych nie ulegają zmianie i obsługa infrastrukturą w tym zakresie odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Przekrycie terenu na poziomie stropu nad parterem nie wpływa na możliwość realizacji wymaganych zapisami planu zbiorników retencyjnych, które mogą być naziemne, podziemne lub umieszczone w poddaszach budynków. Szczegółowe warunki odprowadzenia wód opadowych dla nowoprojektowanej inwestycji są określane w projekcie budowlanym, natomiast zasady włączenia do sieci kanalizacji deszczowej określi gestor sieci w warunkach technicznych na podstawie wniosku właściciela o takie włączenie. Spływ wód z Kamiennej Góry jest nieznaczny, ponieważ następuje z terenu zielonego o podłożu w znacznym stopniu absorbującym wodę. Woda, która spłynie ze stoku zostanie odebrana przez system istniejącej kanalizacji deszczowej związany z przyległym ciągiem pieszym biegnącym u podnóża Kamiennej Góry. Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, realizacja budynków na działce budowlanej powoduje konieczność wyposażenia tej działki w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Ad i) Ze względu na walory estetyczne oraz ekspozycję widokową wnętrza kwartału, m.in. od strony ciągu biegnącego wzdłuż Kamiennej Góry plan wyklucza rozbudowę parterów istniejących budynków oraz budowę wolnostojących budynków gospodarczych.

Ad j) Projekt planu wskazuje wjazd na teren 03 U/MW3 oraz zapewnia dojazd do działek usytuowanych we wnętrzu kwartału. Plan miejscowy nie określa jednak sposobu zawracania na terenie poszczególnych posesji. Spełnienie wymogów w zakresie liczby miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy jest konieczne jedynie w przypadku jej rozbudowy, przebudowy lub modernizacji. W przypadku braku takich działań obowiązują dotychczasowe warunki związane z parkowaniem. Odstępstwo od przepisów szczególnych dotyczących odległości miejsc parkingowych od istniejących budynków nie może być dokonane w procedurze planu miejscowego.

Szczegółową ocenę warunków geotechnicznych można dokonać na etapie projektu budowlanego. Inwestycja nie powinna zagrozić zieleni Kamiennej Góry.

Alternatywny dojazd do terenu 03 U/MW3 musiałby odbywać się od strony ul. Wybickiego lub od ul. Żwirki i Wigury. Dojazd łączący ul. Wybickiego z terenem przedmiotowych działek przecinałby powiązania piesze ul. Świętojańskiej z Placem Grunwaldzkim i Kamienną Górą, a przede wszystkim stwarzał uciążliwość bezpośrednio przy Pomniku Gdyńskich Harcerzy. Brak jest także

możliwości bezpośredniego dojazdu od strony ul. Żwirki i Wigury – na potencjalnym przedłużeniu ul. Słowackiego. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni nie przewiduje wprowadzenia drogi publicznej na przedłużeniu ul. Słowackiego – jedynie ciąg pieszo rowerowy biegnący u podnóża Kamiennej Góry.

Ad k) Przyjęcie planu miejscowego, który rozwiązuje szereg kontrowersyjnych zagadnień dotyczących zagospodarowania – w tym dojazdów – a także zabudowy niektórych działek, spowoduje wzrost wartości większości nieruchomości położonych na obszarze objętym opracowaniem planu. Jeżeli wartość nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrasta, opłata z tytułu wzrostu wartości tej nieruchomości nie jest pobierana.

Ad l) § 5 otrzymuje zmienione brzmienie w związku z wpisaniem obszaru objętego planem do rejestru zabytków.

5) Joanna Stankiewicz-Kiełbińska wniosła uwagę o treści jak w pkt. 4, ponadto sformułowała następujące wnioski:

a) wniosek o zmianę przeznaczenia na lokalizacje inwestycji celu publicznego z uwagi na znaczenie tego terenu dla dzielnicy, miasta, województwa, regionu i ponad regionalnego oraz szczególnych uwarunkowań biorąc pod uwagę:

- dotychczasowe przeznaczenie,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego wraz z ekspozycją istniejącego zabytku kultury współczesnej jakim jest kompozycja połączenia zabytku – parku Kamienna Góra z terenem pomnika związanego z centralnym punktem rekreacji w śródmieściu i wieloosiowej komunikacji pieszej,
- konieczność ograniczenia działalności gospodarczej na terenie umiejscowionego Pomnika Gdynskich Harcerzy,
- warunki i jakość życia mieszkańców w śródmieściu, tradycyjnego miejsca spacerów i odpoczynku,
- potrzeby interesu publicznego w zachowaniu istniejącej funkcji tego terenu,

b) wniosek o dotrzymanie zapisów treści projektu planu i ograniczenie nowej zabudowy do tylnej linii istniejącej zabudowy w pierzei ul. Świętojańskiej w terenie 03 U/MW3, z dopuszczeniem możliwości „głębszej” zabudowy do wysokości kondygnacji parterowej. Rysunek jest niezgodny ze stanem faktycznym zabudowy trwającym od 1937 r., ani treścią projektu planu.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia odnośnie uwagi o treści jak w pkt. 4 przedstawiono w pkt. 4.

Ponadto Prezydent Miasta Gdyni rozpatrując wniosek zawarty w ppkt. a stwierdził, że projekt planu przewiduje realizację celów publicznych opisanych we wniosku poprzez:

- zachowanie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy – placu publicznego oznaczonego symbolem 01 KD-X z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdynskich Harcerzy,
- zachowanie tradycyjnego miejsca spacerów i wypoczynku poprzez utrzymanie istniejących powiązań pieszych ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim,
- zachowanie wglądu na Kamienną Górę, stanowiącą tło ekspozycji dla usytuowanego tam Pomnika Gdynskich Harcerzy.

Powyższe zapewni ochronę potrzeb interesu publicznego w zakresie opisanym w uwadze.

Ad b) Plan regulacyjny, który powstał w okresie międzywojennym i stał się podstawą wydzielenia układu ulicznego oraz działek budowlanych, zakładał realizację zamkniętego kwartału zabudowy ograniczonego ul. ul. Żwirki i Wigury, Świętojańską, Wybickiego i Słowackiego. Ze względu na trudną konfigurację terenu – stok Kamiennej Góry – ul. Słowackiego nie została zrealizowana podobnie jak część kwartału zabudowy w obrębie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy. Projekt planu zakłada ochronę historycznej struktury przestrzennej poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz wymóg nawiązania do historycznej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Ze względu jednak na istniejący Skwer Tajnego Hufca Harcerzy wraz z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdynskich Harcerzy projekt planu przewiduje realizację zabudowy prostopadłej do ul. Świętojańskiej, zamiast zabudowy zamykającej pierzeję ul. Świętojańskiej, która spowodowałaby równoczesną likwidację wykształconego placu z pomnikiem.

6) Lech Poklewski-Kozieł wniosł uwagę o treści jak w pkt. 5 z wyłączeniem wniosku o drugi wjazd na teren 03 U/MW3.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi przedstawiono w pkt. 5.

7) Danuta Skwierz-Kijewska sformułowała następujące zastrzeżenia:

- a) warunki zawarte w projekcie planu są niezgodne z ustaleniami studium dotyczącymi: polityki sektorowej nr I – mieszkalnictwo, nr V – turystyka, nr VI – zieleni i wypoczynek, nr VIII – ochrona i kształtowanie środowiska, nr IX – ochrona i kształtowanie przestrzeni o walorach kulturowych, co sprowadza się do:
 - naruszenia ochrony konserwatorskiej tego obszaru,
 - naruszenia ochrony dóbr kultury,
 - naruszenia ochrony środowiska (korytarz powietrzny), zieleni (istniejący drzewostan i skwer miejski), krajobrazu (połączenie strefy ogólnomiejskiej wysoce zurbanizowanej z przestrzenią pasa nadmorskiego (strefa A) i Kamiennej Góry),
- b) intensywność zabudowy działek jest co najmniej 3-krotnie za wysoka biorąc pod uwagę brak miejsc parkingowych, konieczność utrzymania przestrzeni publicznej – jak najszerzego ciągu pieszego oraz urządzonej zieleni – skweru miejskiego z Pomnikiem Harcerzy oraz istniejącego starodrzewu,
- c) brak analizy wpływu posadowienia w projektowanym terenie dwóch kondygnacji podziemnych (poniżej poziomu wody gruntowej) na warunki geotechniczne posadowienia budynków w obszarze zurbanizowanym objętym ochroną konserwatorską. Proponowany obszar podpiwniczenia jest zagrożeniem dla starodrzewu u podnóża Kamiennej Góry oraz dla budynków przedwojennej zabudowy Śródmieścia,
- d) brak analizy wzrostu ruchu komunikacji samochodowej i zapotrzebowania na parkingi nadziemne. W związku z projektowanym obszarem likwidacji ulegną istniejące miejsca parkingowe. Wielkość zabudowy i projektowaną funkcję obiektu należy uzależnić od możliwości uzyskania nowych miejsc parkingowych – i to nie kosztem już istniejących,
- e) brak kompleksowej koncepcji przebiegu i wielkości ciągu pieszego łączącego strefy A i B (wg studium) oraz włączenia do niego obrzeży Kamiennej Góry,
- f) proponowana wielkość i proporcje zabudowy oraz usytuowanie budynków są zaprzeczeniem reguły podporządkowania zabudowy wymogom krajobrazu i są uwłaczające zasadom kompozycji wnętrza urbanistycznego o walorach krajobrazowych i kulturowych. Brak rzetelnej analizy możliwości zabudowy z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej. Fakt wpisania do rejestru zabytków obszaru Śródmieścia Gdyni wymusza konieczność aktualizacji studium i nakazuje wstrzymać do czasu uchwalenia aktualizacji studium wszelkie decyzje planistyczne na tym terenie.

Ad a), e) Autor uwagi nie wskazał konkretnych ustaleń projektu planu, które są niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Opracowywany projekt planu jest w pełni zgodny z ustaleniami Studium. Zgodność w tym zakresie jest warunkiem uchwalenia planu miejscowego. Studium jest w trakcie aktualizacji, która ma na celu dostosowanie jego zakresu do wymagań ustawy z 27.03.2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzane zmiany nie mają bezpośredniego związku z ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego. Obowiązujące Studium jest dokumentem aktualnym pod względem formalno – prawnym w związku z czym stanowi podstawę do opracowywania planów miejscowych.

Ad b) Intensywność zabudowy na większości obszaru objętego planem wynika z obecnego stanu zainwestowania, jedynie w północnej części obszaru objętego planem dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy. Parametry nowo projektowanej zabudowy stanowią kontynuację charakteru i form historycznej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Plan utrzymuje skwer miejski z usytuowanym tam pomnikiem.

Ad c) Geotechniczne warunki posadowienia budynków oraz ewentualny wpływ na sąsiednie tereny zielone mogą być i będą przeanalizowane na etapie projektu budowlanego.

Ad d) Plan nakłada obowiązek realizacji miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, w tym miejsc ogólnodostępnych, które poprawią sytuację parkingową w rejonie obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym. Spełnienie wymogu realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych warunkuje możliwość realizacji inwestycji.

Ad f) Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który m.in. ocenił możliwości zabudowy z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej oraz zgodność z założeniami decyzji o wpisie historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni do rejestru zabytków.

8) Maria Sośnicka w piśmie z dnia 22.10.2007 r. podniosła następujące kwestie:

Projekt planu nie zawiera obowiązujących zasad zawartych w ustawie o ochronie przyrody, Dz. U. nr 92 poz. 880 z 16.04.2004 r., art. 43 i art. 44 oraz ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27.03.2003 r. z poprawkami z 18.05.2005 r. Nie uwzględnia również Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, Dz. U. z 29.01.2006 r. Opracowanie sprzeczne jest z ogłoszoną strategią władz miasta dot. m.in. „akceptacji społecznej dla ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych w obrębie centrum Gdyni”. Opracowanie sprzeczne jest także ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Społeczeństwo Gdyni uznaje teren objęty projektem planu za zespół przyrodniczo – krajobrazowy, w skład którego wchodzi zadrzewiona aleja spacerowa i przyległy do Parku Kamiennej Góry plac rekreacyjny z pomnikiem. W powołaniu na art. 43 i art. 44 ustawy o ochronie przyrody został skierowany wniosek do Rady Miasta o uchwalenie przez radę ww. terenu zespołem przyrodniczo – krajobrazowym celem wpisania go do Rejestru Wojewódzkiego jako teren chroniony. Uzyskana dla planu pozytywna opinia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody jest niezasadna, bo opiera się na błędnych założeniach. Władze miasta przekazały do zaopiniowania operat ochrony środowiska w którym autorzy przyjęli błędne założenia że jest to teren budowlany, a przeszkadzające budowie drzewa trzeba wyciąć.

Ogłoszone w biuletynach priorytety strategii władz Gdyni dotyczą m.in. „akceptacji dla ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych” szczególnie w centrum Gdyni. Skoro oczekiwania społeczne i zamierzenia władz są tak jednolite, a ustawa jednoznacznie określa ochronę to uchwała Rady Gminy powinna być jednoznaczna dla ww. terenu jako zespołu przyrodniczo – krajobrazowego. Do pisma dołączono planszę graficzną z zaznaczeniem 16 drzew, które po uchwale Rady Gminy powinny być pod ochroną oraz zestaw zdjęć krajobrazu. W przypadku podjęcia uchwały dotyczącej planu przed uwzględnieniem wniosku o uchwalenie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy zespołem przyrodniczo – krajobrazowym, plan zostanie zaskarżony na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jako naruszenie ustaleń ustawy.

W piśmie przedstawiono następujące naruszenia ustaleń ustawy:

- przywołano art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1 pkt 3, art. 10 ust. 2 pkt 8, art.10 ust. 2 pkt 3. Ustawa mówi wyraźnie, że Studium określa lokalne zasady zagospodarowania w tym ochronę krajobrazu kulturowego,

- forsowane uchwalenie wycinkowym planem w śródmieściu szczelnej zabudowy w powiązaniu ze zmianami w Prawie budowlanym miałyby nieodwracalny skutek i w opracowanym później Studium nie byłoby już potrzeby ochrony zieleni oraz krajobrazu kulturowego. Naruszenie polega na odwróceniu zasady gdzie plan wycinkowego zagospodarowania ma określać uwarunkowanie studium,

- w planie uznano, że przewiduje się zabudowę blokową na obszarze przestrzeni publicznej i oznaczono ten obszar symbolem 01 KD-X. Proponowany obszar publicznego placu, ciągów pieszych i rowerowych oraz zakleszczony pomnik stanowić będzie wąski korytarz bez wglądu na Kamienną Górę, ze zniszczoną perspektywą z ul. Obrońców Wybrzeża. Przywołano definicję obszaru przestrzeni publicznej wynikającą z art. 2 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- art. 2 ust. 10 ww. ustawy mówi o chronionych dobrach kultury współczesnej – stąd wniosek o uznanie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego,

- art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy ustala możliwość zabudowy dla właścicieli działek pod warunkiem „jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu osób trzecich”,

Propozycja uchwalenia na przedmiotowym terenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego i wykupienie tego terenu, bo pogodzenie interesu społecznego z prywatnym nie jest możliwe. Zgodnie z art. 36 gmina może działkę wykupić lub przekazać nieruchomości zamienną. Proponowana w planie przestrzennym zabudowa na działce nr 528/242 stanowi 36 % całej działki. Na 64 % pow. działki prywatnej stoi pomnik wraz z dojściem. Skoro ani pomnik ani przestrzeń

publiczna nie może być równocześnie prywatna to miasto zamierzało wykupić 64 % działki. Wniosek o uzasadnione działanie władz miasta zgodnie z art. 36 dla całej działki.

Uwagi przedstawione na załączniku graficznym do pisma – dla zachowania starodrzewia wzdłuż głównej alei parkowej Kamiennej Góry na trasie ulic od Żwirki i Wigury do ul. Wybickiego oraz skierowanie przejścia pieszego szpalerem wysokich drzew do ul. Armii Krajowej: wskazano linię cofnięcia zabudowy garażowej (03 U/MW3) oraz w związku z tym, że proponowana zabudowa ul. Wybickiego z podziemnymi garażami zwiększy ruch pojazdów wskazano na konieczność bezkolizyjnego przejścia pieszych od ul. Armii Krajowej wzdłuż istniejącej alei wysokich drzew – jako uwaga do planu całego Śródmieścia Gdyni.

Pismo z dnia 23.10.2007 r. zaadresowane przez składającą uwagę do Rady Miasta Gdyni, zawierające wniosek o uchwalenie Placu Tajnego Hufca Harcerzy oraz łączącej się z nim alei Słowackiego zespołem przyrodniczo – krajobrazowym, zostało skierowane do rozpatrzenia wraz z innymi uwagami do projektu planu.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił część postulatów poprzez wprowadzenie do zapisów planu ustalenia dotyczącego utrzymania szpaleru drzew przy ciągu pieszym biegnącym wzdłuż podnóża Kamiennej Góry.

Autorka uwagi nie wskazała konkretnych ustaleń projektu planu, które są niezgodne z przywołanymi w uwadze ustawami oraz innymi dokumentami. Opracowywany projekt planu jest w pełni zgodny z ustaleniami Studium. Zgodność w tym zakresie jest warunkiem uchwalenia planu miejscowego. Studium jest w trakcie aktualizacji, która ma na celu dostosowanie jego zakresu do wymagań ustawy z 27.03.2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzane zmiany nie mają bezpośredniego związku z ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego. Obowiązujące Studium jest dokumentem aktualnym pod względem formalno – prawnym w związku z czym stanowi podstawę do opracowywania planów miejscowych.

Zgodnie z treścią Art. 43 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2003 Nr 92, poz. 880) z późniejszymi zmianami „zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego, zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne”. Plac Tajnego Hufca Harcerzy stanowi obecnie skwer z zielenią urządzoną, wypełniający lukę w zabudowie przy ul. Świętojańskiej. Zieleń towarzysząca przejściu od ul. Wybickiego do ul. Żwirki i Wigury to przerywany szpaler kilkudziesięcioletnich topoli, towarzyszący im spontaniczny podrost innych drzew oraz zwarte zadrzewienie na stokach Kamiennej Góry. Wymienione tereny są niewątpliwie przyrodniczym składnikiem kulturowego krajobrazu śródmieścia Gdyni, istniejącym od wielu lat, ocena ich wartości oraz potrzeby objęcia ochroną powinna więc wynikać z wyjątkowego charakteru walorów kompozycyjnych lub historycznych, wyróżniających się co najmniej w skali miasta. Zieleń obecna na placu i przy związanym z nim ciągu pieszym nie tworzy jednolitej kompozycji oraz nie jest powiązana z historycznym układem urbanistycznym miasta. Budują ją m.in. pospolite gatunki drzew i krzewów, z których najbardziej okazałe – odmiany topoli kanadyjskiej – należą do gatunków szybko rosnących i krótkowiecznych, wymagających po kilkudziesięciu latach od posadzenia stosowania cięć korekcyjnych i w dalszej perspektywie – zastąpienia innymi drzewami. Zieleń na analizowanym terenie nie spełnia więc warunków wystarczających do objęcia jej ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Wymaga natomiast stałego prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych, a z czasem znaczącej przebudowy.

Rejon Placu Tajnego Hufca Harcerzy należy do obszaru objętego decyzją o wpisaniu historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni do rejestru zabytków, pod numerem A-1815 (decyzja PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007), co zapewni mu ochronę na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 Nr 162, poz. 1568; z późniejszymi zmianami). Zgodnie z Art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody gospodarka zielenią na terenie wpisanym do rejestru zabytków odbywa się pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ustanowiona na terenie objętym planem ochrona konserwatorska jest najbardziej adekwatna z punktu widzenia zachowania zarówno krajobrazu kulturowego jak i cennych przyrodniczo elementów.

9) Stowarzyszenie Gdynia SOS podniosło następujące kwestie:

Ponieważ obszar, który obejmuje projekt został włączony do obszaru ochrony konserwatorskiej należałoby najpierw doprowadzić do aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni. Do czasu opracowania aktualizacji studium

należy wstrzymać się z uchwalaniem planów zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o nieaktualne studium nie można uchylać planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zgłaszając niezgodność projektu planu z następującymi punktami aktualnie obowiązującego Studium: uwarunkowania ekologiczne, uwarunkowania sozologiczne, stan terenów zielonych, wskazanie obszarów kluczowych wymagających kontroli miasta (strefa ekologicznie ważna, strefy kulturowo ważne), kierunki polityki przestrzennej (typ 1 – polityka ochrony, typ 3 – restrukturyzacja dostosowawcza mieszkalnictwa do śródmiejskiego charakteru obszaru), wnoszą o:

- ograniczenie projektowanej pow. zabudowy do obudowy wyłącznie szczytów istniejących budynków przylegających do placu Hufca Harcerzy,
- zastrzeżenie stopniowania wysokości tej zabudowy,
- utrzymanie pomnika w istniejącym kształcie i istniejącej lokalizacji,
- wyeliminowanie zabudowy kondygnacji podziemnych na styku z ciągiem pieszym Kamiennej Góry,
- pozostawienie istniejącego drzewostanu w obrębie działki od południowej strony pomnika wraz z uporządkowaniem i wzbogaceniem zieleni na istniejącym placu,
- utrzymanie istniejącej szerokości korytarza powietrznego oraz ciągu pieszego, ciągu widokowego łączącego teren skweru przy Pomniku Harcerzy z Kamienną Górą, Placem Grunwaldzkim i dalej strefą A (nadbrzeżną).

W nawiązaniu do przekazanych zastrzeżeń i wniosków złożono kopię pisma z dnia 25.02.2007 r. zawierającego uwagi Stowarzyszenia Gdynia SOS po podjęciu uchwały RMG w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz kopię pisma z dnia 16.02.2007 r. dot. rezolucji mieszkańców Gdyni w sprawie terenów zielonych w mieście.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrując uwagę stwierdził, że projekt planu spełnia część postulatów poprzez:

- zachowanie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy – placu publicznego oznaczonego symbolem 01 KD-X z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdynskich Harcerzy,
- zachowanie tradycyjnego miejsca spacerów i wypoczynku poprzez utrzymanie istniejących powiązań pieszych ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim,
- zachowanie wglądu na Kamienną Górę, stanowiącą tło ekspozycji dla usytuowanego tam Pomnika Gdynskich Harcerzy.

W uwadze nie wskazano konkretnych ustaleń projektu planu, które są niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Opracowywany projekt planu jest w pełni zgodny z ustaleniami Studium. Zgodność w tym zakresie jest warunkiem uchwalenia planu miejscowego. Studium jest w trakcie aktualizacji, która ma na celu dostosowanie jego zakresu do wymagań ustawy z 27.03.2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzane zmiany nie mają bezpośredniego związku z ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego. Obowiązujące Studium jest dokumentem aktualnym pod względem formalno – prawnym w związku z czym stanowi podstawę do opracowywania planów miejscowych.

Plan regulacyjny, który powstał w okresie międzywojennym i stał się podstawą wydzielenia układu ulicznego oraz działek budowlanych, zakładał realizację zamkniętego kwartału zabudowy ograniczonego ul. Żwirki i Wigury, Świętojańską, Wybickiego i Słowackiego. Ze względu na trudną konfigurację terenu – stok Kamiennej Góry – ul. Słowackiego nie została zrealizowana podobnie jak część kwartału zabudowy w obrębie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy. Projekt planu zakłada ochronę historycznej struktury przestrzennej poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz wymóg nawiązania do historycznej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Ze względu jednak na istniejący Skwer Tajnego Hufca Harcerzy wraz z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdynskich Harcerzy projekt planu przewiduje realizację zabudowy prostopadłej do ul. Świętojańskiej zamiast zabudowy zamykającej pierzeję ul. Świętojańskiej, która spowodowałaby równoczesną likwidację wykształconego placu z pomnikiem.

Projekt planu umożliwia wprowadzenie nowej zabudowy o powierzchni całkowitej porównywalnej z możliwą do uzyskania powierzchnią całkowitą wynikającą z kontynuacji zabudowy sąsiedniej. Powyższe stanowi kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela działki nr 528/242 a postulatami: pozostawienia Skweru Tajnego Hufca Harcerzy z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdynskich

Harcerzy, utrzymania powiązań pieszych ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim oraz zachowania wglądu na Kamienną Górę.

10) Towarzystwo Miłośników Gdyni sformułowało następujące kwestie:

- a) Towarzystwo Miłośników Gdyni wyraża swoją aprobatę, że został uwzględniony postulat zachowania Pomnika Gdynskich Harcerzy w jego tradycyjnym miejscu i ukształtowania placu publicznego w jego otoczeniu,
- b) w planie nie uwzględniono faktu, że teren którego plan dotyczy został wpisany do rejestru zabytków decyzją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 września 2007r. Należy ten stan prawny ująć w § 5,
- c) § 5 pkt 3d należy uzupełnić o zapis „W przypadku zniszczenia lub rozbiórki części lub całości obiektu grupy A i B (na skutek... itd); § 5 pkt 3e należy uzupełnić o zapis (przed zastosowanym w zapisie średnikiem) „...oraz ochrona historycznej formy i substancji elewacji frontowej budynku i jej detali architektonicznych; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów elewacji frontowej budynku pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów”,
- d) w zasadach kształtowania przestrzeni placu publicznego wokół Pomnika Harcerzy nie podano wymiaru minimalnej szerokości tego placu, a więc szerokości otwartego wglądu na plac od strony ul. Świętojańskiej. Taki zapis powinien znaleźć się w planie,
- e) jest rzeczą konieczną, aby minimalna szerokość placu przy Pomniku Harcerzy wynosiła 24 m, a więc tyle ile wynosi szerokość ul. Świętojańskiej w tym miejscu. Nie jest rzeczą właściwą z przestrzennego punktu widzenia, ażeby plac był węższy od ulicy, przy której się on znajduje.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrując wniosek zawarty w ppkt. b stwierdził, że projekt planu zostanie zaktualizowany pod kątem objęcia wpisem do rejestru zabytków. Rozpatrując zastrzeżenia zawarte w ppkt. e zauważył, że określona w projekcie planu szerokość placu wynosi 31,0 m co spełnia postulat o kształtowaniu placu o większej szerokości niż ulica przy której się on znajduje.

Ad c) Projekt planu wprowadza różne formy ochrony konserwatorskiej ze względu na historyczną wartość obiektów znajdujących się na obszarze objętym projektem planu. W toku prac nad przedmiotowym planem miejscowym przeprowadzono analizy, w wyniku których wyłoniono budynki prezentujące walory kwalifikujące je do grupy A lub B ze względu na ich wartość historyczną. Do grupy A zaliczono obiekty o wysokich walorach kulturowych, tj. obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczące, zaś do grupy B zaliczono budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu – niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom zachowując jednak czytelną historyczną formę. W trakcie procedury planistycznej projekt ww. planu miejscowego został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie wniósł zastrzeżeń do ustaleń planu w zarówno w zakresie kwalifikacji zabudowy do ochrony konserwatorskiej jak i zasad ochrony dla obiektów należących do poszczególnych grup ochrony konserwatorskiej. Zapisy w tym zakresie są także zgodne z założeniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni.

Ad d) Linie rozgraniczające placu publicznego – teren oznaczony symbolem 01 KD-X, jednoznacznie wyznaczają szerokość ok. 21,0 m i ok. 31,0 m. Szerokość prześwitu widokowego od strony ul. Świętojańskiej w kierunku Kamiennej Góry na wysokości parteru wynosi ok. 31,0 m dzięki podcieniom wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru (określone w kartach terenu oznaczonych symbolami 02 U/MW3 i 03 U/MW3 oraz wskazane na rysunku planu).

11) Rada Dzielnicy Śródmieście w swojej uwadze stwierdza, że proponowane rozwiązanie przestrzenne przejścia pieszego – wąski pasaż pomiędzy sześciopiętrowymi obiektami mieszkalno – usługowymi budzi zastrzeżenia, podobnie jak wielkość powierzchni skwerku pozostawionej w otoczeniu Pomnika Harcerzy. Tak niewielka przestrzeń nie będzie spełniać funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej. Istnieje poważne ryzyko, że miejsce to całkowicie utraci swój niepowtarzalny charakter i będzie stanowiło zarzewie konfliktów i niezadowolonych Gdynian. Wnoszą o korektę projektu planu poprzez znaczące poszerzenie ekspozycji widokowej na Kamienną Górę, gdyż ten

zapropozowany ogranicza perspektywę do minimum. Postulują także o powiększenie „wolnego” obszaru wokół pomnika, zapewniające swobodny wypoczynek na tym terenie.

Plan regulacyjny, który powstał w okresie międzywojennym i stał się podstawą wydzielenia układu ulicznego oraz działek budowlanych, zakładał realizację zamkniętego kwartału zabudowy ograniczonego ul. ul. Żwirki i Wigury, Świętojańską, Wybickiego i Słowackiego. Ze względu na trudną konfigurację terenu – stok Kamiennej Góry – ul. Słowackiego nie została zrealizowana podobnie jak część kwartału zabudowy w obrębie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy. Projekt planu zakłada ochronę historycznej struktury przestrzennej poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz wymóg nawiązania do historycznej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Ze względu jednak na istniejący Skwer Tajnego Hufca Harcerzy wraz z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy projekt planu przewiduje realizację zabudowy prostopadłej do ul. Świętojańskiej, zamiast zabudowy zamykającej pierzeję ul. Świętojańskiej, która spowodowałaby równoczesną likwidację wykształconego placu z pomnikiem.

Projekt planu umożliwia wprowadzenie nowej zabudowy o powierzchni całkowitej porównywalnej z możliwą do uzyskania powierzchnią całkowitą wynikającą z kontynuacji zabudowy sąsiedniej. Powyższe stanowi kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela działki nr 528/242 a postulatami: pozostawienia Skweru Tajnego Hufca Harcerzy z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy, utrzymania powiązań pieszych ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim oraz zachowania wglądu na Kamienną Górę.

12) Małgorzata Klemp w swojej uwadze stwierdza, że przy sporządzaniu rysunku projektu wzięto pod uwagę niekoniecznie najistotniejsze walory kulturowe miejsca, natomiast w sposób znaczący pominięto jego walory ekologiczne i krajobrazowe, potencjał urbanistyczny i jego wymogi. Obowiązujące studium wskazuje na:

- ubóstwo powierzchniowe oraz brak spójności terytorialnej wewnętrznych zielonych terenów miejskich (cz. III Stan Terenów Zielonych),
- bezwzględny priorytet zachowania obszarów kluczowych, w tym szczególnej ochrony: lokalnych korytarzy ekologicznych i obszarów zieleni miejskiej, a także stref kulturowo ważnych (uwarunkowania ekologiczne, uwarunkowania sozologiczne, wskazanie obszarów kluczowych).

W związku z powyższym wnosi o zmianę rysunku projektu planu tak, aby stosownie do wskazań studium, zapewniał korzystny rozwój przestrzenny miasta, tj. w maksymalnym stopniu zachowując wielkość terenu zielonego i projektowaną intensywność zabudowy w obszarze opracowania, zapewnił jednocześnie:

- zachowanie korytarza ekologicznego poprzez pozostawienie otwarcia przestrzennego ukośnego na linii od ul. Obrońców Wybrzeża w kierunku Skweru Kościuszki i Plaży Miejskiej,
- zwiększenie atrakcyjności i wzmocnienie kierunku głównego ciągu pieszego i widokowego z południowej strony centrum miasta, na Bulwar Nadmorski i na Plażę Miejską poprzez nadanie tego głównego kierunku wzdłuż linii wskazanej w pkt. 1, przy zastosowaniu szerokiego otwarcia widokowego obejmującego jednocześnie Kamienną Górę,
- ochronę walorów Tożsamości Przestrzennej Gdyni, poprzez pozostawienie szerokiego wglądu krajobrazowego z ul. Obrońców Wybrzeża w kierunku Kamiennej Góry,
- utrzymanie otwartej perspektywy widokowej w kierunku pomnika, z ciągu widokowego alejki rekreacyjnej biegnącej u podnóża Kamiennej Góry, na wysokości – od kamienicy nr 49.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym uwagi przedstawiono w pkt. 9.

13) Zbigniew Kozak Poseł na Sejm RP sformułował poniższe wnioski:

- a) wykupić na rzecz gminy Gdynia plac pod Skwerem Tajnego Hufca Harcerzy i uznać jako teren zielony odpowiednio określając tą funkcję w planie,
- b) jednoznacznie objąć w planie zapisem pełnej ochrony:
 - skarpę u podnóża Parku Kamiennej Góry,
 - lokalizację pomnika Harcerzy wraz z jego otoczeniem,
 - istniejący drzewostan na całym planowanym terenie,przy jednoczesnym podkreśleniu osi kompozycji pomnika Harcerzy na tle Kamiennej Góry względem ul. Świętojańskiej poprzez aranżację przestrzeni publicznej małą architekturą oraz zielenią niską,

- c) na całym planowanym obszarze ustalić strefę min. 20 m od zachodniej linii granicznej ciągu pieszego pod Kamienną Górą, w której to strefie zakazuje się budować obiektów większych jak dwukondygnacyjne i wyższe niż 6 m mierzonych od poziomu działek 244 i 245. Ewentualne budowanie obiektu w przedmiotowej strefie tylko pod warunkiem zachowania istniejącego drzewostanu (ppkt b). W obiekcie dopuścić prowadzenie nieuciążliwej – dla okolicznych mieszkańców – działalności głównie dla obsługi ruchu na ciągu pieszym. Wejścia do obiektu poprzez kładki z poziomu ciągu pieszego od strony Kamiennej Góry. Powyższe nie wprowadza intensywnej zabudowy, a może uatrakcyjnić planowany teren poprzez możliwość powstania kawiarni, małej galerii wzdłuż ciągu pieszego,
- d) zachowanie widoku na zbocze Kamiennej Góry o szer. min. 40 m. Punkt ten uwzględnia ideę korytarza widokowego, jak to ma miejsce w obowiązującym i sąsiadującym mpzp Kamiennej Góry, co jest dokonane poprzez obowiązek zachowania korytarza widokowego na kierunku od ul. Świętojańskiej (róg Obrońców Wybrzeża) poprzez Plac Grunwaldzki do Nabrzeża Pomorskiego (rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 24.05.2005 r. uwzględniające uwagę do projektu mpzp Kamienna Góra w części dotyczącej zachowania i rozszerzenia przedmiotowego korytarza w obszarze planu). Zapis umożliwia też zagospodarowanie ścian szczytowych budynków Świętojańska 41 i 47,
- e) na planowanym obszarze kwartału określić w planie nieprzekraczalną granicę zabudowy jako linię równoległą do pierzei wyznaczonej pomiędzy budynkami Świętojańska 41-47 i usytuowana max. 15 m w kierunku wschodnim. Nowa zabudowa może być zlokalizowana jedynie w obszarze znajdującym się pomiędzy pierzeją a granicą zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 1 – 4 oraz z jednoczesnym ograniczeniem proj. zabudowy terenu do obudowy szczytów istniejących budynków przylegających do placu Hufca Harcerzy od strony północnej i południowej z zastrzeżeniem stopniowania wysokości tej zabudowy. Nowa zabudowa musi uwzględniać możliwość uzyskania miejsc parkingowych.
- Dopuszczenie ewentualnej zabudowy w rejonie działki Świętojańska 41 przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości do sześciu kondygnacji naziemnych, zachowaniu stopniowania zabudowy, zachowaniu zapisów z pkt. 1 – 4 oraz możliwości uzyskania miejsc parkingowych.

W uwadze zamieszczono informację na temat petycji podpisanej przez ponad 1000 osób, dotyczącej wykupienia gruntu przez gminę Gdynia pod placem Tajnego Hufca Harcerzy z przeznaczeniem na teren zielony.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrując wniosek zawarty w ppkt. a zauważył, że plan w swoich założeniach przewiduje realizację placu publicznego, który ze względu na swoją funkcję zostanie wykupiony przez Gminę. Rozpatrując wniosek zawarty w ppkt. b zaznaczył, że obszar Kamiennej Góry objęty jest decyzją o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry i stanowi obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz uwzględnił część postulatów poprzez wprowadzenie do zapisów planu ustalenia dotyczącego utrzymania szpaleru drzew przy ciągu pieszym biegnącym wzdłuż podnóża Kamiennej Góry.

Ponadto stwierdził, że projekt planu przewiduje realizację celów publicznych:

- zachowanie Skweru Tajnego Hufca Harcerzy – placu publicznego oznaczonego symbolem 01 KD-X z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy,
- zachowanie tradycyjnego miejsca spacerów i wypoczynku poprzez utrzymanie istniejących powiązań pieszych ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim,
- zachowanie wglądu na Kamienną Górę, stanowiącą tło ekspozycji dla usytuowanego tam Pomnika Gdyńskich Harcerzy.

Rozpatrując zastrzeżenia zawarte w ppkt. c uwzględnił częściowo ww. postulat poprzez dopuszczenie jednej kondygnacji usługowej ponad poziom kondygnacji garażowej usytuowanej we wschodniej części terenu objętego projektem planu (teren 03 U/MW3). Dopuszczona zabudowa usługowa uatrakcyjni ciąg pieszy biegnący u podnóża Kamiennej Góry, a także stanowić będzie swoisty parawan dla podwórek i zapleczy istniejącej zabudowy przy ul. Świętojańskiej. Ustala się wysokość powstałej w ten sposób zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 1 kondygnacja nadziemna i 6,0 m ponad poziom przyległego, istniejącego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż podnóża Kamiennej Góry. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy usługowej w odległości 5,0 m od ww. ciągu pieszego oraz ograniczenie szerokości elewacji budynków.

Rozpatrując zastrzeżenia zawarte w ppkt. e zauważył, że postulat w zakresie dopuszczalnej wysokości i nakazu zachowania stopniowania nowo projektowanej zabudowy jest spełniony poprzez ustalenia projektu planu. Spełnienie wymogu realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych warunkuje możliwość realizacji inwestycji.

Ad b) Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują drzewa o charakterze pomników przyrody, ani takie które ze względu na ich wybitną wartość przyrodniczą wymagałyby objęcia indywidualną ochroną w projekcie planu. Największe istniejące drzewa to topole kanadyjskie usytuowane wzdłuż ciągu u podnóża Kamiennej Góry. Ze względu na zaawansowany dla tego gatunku wiek drzew – ok. 50, 60 lat, konieczne będą cięcia korekcyjne i wymiana drzew w niedługim okresie na inne gatunki. Każde drzewo objęte jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, która nakłada obowiązek każdorazowego uzyskania stosownego zezwolenia na jego wycięcie. Zgodnie z ww. ustawą zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Ad c) Postulat dotyczący zasad kształtowania zabudowy w strefie wyznaczonej w odległości 20 m od zachodniej linii granicznej ciągu pieszego pod Kamienną Górą, nie znajduje uzasadnienia. Obecnie w ww. strefie znajduje się ośmiokondygnacyjny budynek przy ul. Żwirki i Wigury 2A. Projekt planu przewiduje przekroczenie ww. strefy jedynie przez budynki wyznaczające zakres placu i stanowiące oprawę pomnika. W pozostałych przypadkach plan utrzymuje wskazaną w uwadze zasadę.

Ad d) Linie rozgraniczające placu publicznego – teren oznaczony symbolem 01 KD-X, jednoznacznie wyznaczają szerokość ok. 21,0 m i ok. 31,0 m. Szerokość prześwitu widokowego od strony ul. Świętojańskiej w kierunku Kamiennej Góry na wysokości parteru wynosi ok. 31,0 m – dzięki podcieniom wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru (określone w kartach terenu oznaczonych symbolami 02 U/MW3 i 03 U/MW3 oraz wskazane na rysunku planu). Zaproponowana w planie szerokość widoku na zbocze Kamiennej Góry uwzględnia ideę korytarza widokowego.

Ad e) Uzasadnienie rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym obszaru wskazanego do zabudowy przedstawiono w pkt. 11.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski