

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr XXI/507/08 Rady Miasta Gdyni z 25 czerwca 2008 roku.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda.**

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

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 stycznia do 12 lutego 2008 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 26 lutego 2008 r. wpłynęło dwadzieścia dziewięć uwag, trzy uwagi wpłynęły po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5637/08/V/U z dnia 1 kwietnia 2008 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, pięć uwzględnił w całości, dziewiętnaście uwzględnił w części, pięciu nie uwzględnił.

2. Uwagi do ww. projektu planu, które w terminie ustawowym wniosły następujące osoby:

- 1) Pol-Lewant Linie Żeglugowe sp. z o.o. pismem z dn. 26.02.2008 r.
- 2) Wanda Jasińska, Hanna Lipińska – pismem z dn. 12.02.2008 r.,
- 3) Roman Sobczak – pismem z dn. 12.02.2008 r.,
- 4) Bożena Szczepańska, Cezary Guberski oraz dwie osoby podpis nieczytelny – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 5) Małgorzata Baranowska, Krzysztof Baranowski – pismem z dn. 26.02.2008 r.
- 6) Joanna Brunne-Marzec – pismem z dn. 25.02.2008 r.,
- 7) Barbara i Marek Nowak – pismem z dn. 25.02.2008 r.,
- 8) Anna i Tadeusz Bień – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 9) Andrzej Bień – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 10) Walentyna i Józef Ruszczyk – pismem z dn. 25.02.2008 r.,
- 11) Józef Ruszczyk – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 12) Irena, Piotr i Michał Sieliwończyk, Katarzyna Mikoda – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 13) Paweł Trakul – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 14) Tomasz Janiszewski, Anna Wilczyńska – pismem z dn. 22.01.2008 r.,
- 15) Marcin Makara – pismem z dn. 13.02.2008 r.,
- 16) Ewa Tomasiewicz-Makara – pismem z dn. 13.02.2008 r.,
- 17) Waldemar Trzebiatowski – pismem z dn. 15.02.2008 r.,
- 18) Jan Wrabec – pismem z dn. 20.02.2008 r.,
- 19) D. Wierzbicki – pismem z dn. 6.02.2008 r.,
- 20) Stowarzyszenie Gdynia SOS – pismem z dn. 6.02.2008 r.,
- 21) Romuald Szymański – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 22) ZHP Komenda Hufca Gdynia – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 23) Pierwsze Polskie Towarzystwo Kąpieli Morskich S.A. – pismem z dn. 26.02.2008 r.,
- 24) Hotel Nadmorski – pismem z dn. 26.02.2008 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

3. Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

- 1) Pol-Lewant Linie Żeglugowe sp. z o.o. w piśmie z dn. 26.02.2008 r. wniosły o uwzględnienie zamierzeń:
  - a) rozbudowa budynku „Domu Marynarza” - podwyższenie z czterech do siedmiu kondygnacji (6 i szklane poddasze pełniące funkcje kawiarniano-restauracyjne) i do 25 m;
  - b) umożliwienie budowy na terenie dz. nr 948/134, 945/178, 944/177, 1217/174, 952/135 centrum usługowo-biurowego o wysokości zabudowy - do 9 kondygnacji;
  - c) ustalenie linii zabudowy od strony al. Marsz. Piłsudskiego w linii ściany „Domu Marynarza” na całej długości posesji;

- d) przeznaczenie pod zabudowę terenów przewidzianych w projekcie planu do zagospodarowania w formie zieleni (dz. nr 944/177, 1211/157, 1209/166, 1207/164, 1479/165 i części dz. nr 1217/174 );
- e) uwzględnienie możliwości zabudowy przed hotelem (dz. 1461/137) — zabudowa niska związana z rozbudową hotelu;
- f) zwiększenie pow. zabudowy do 0,5.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt f i częściowo w ppkt a dopuszczając nadbudowę budynku „Dom Marynarza” o 5-tą kondygnację cofniętą, przeszkloną, pełniącą funkcje kawiarniano-restauracyjne.

Ad a) Budynek „Dom Marynarza” jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, co wyklucza tak daleko idącą ingerencję w bryłę budynku. Proponowana nadbudowa obecnej, dużej bryły budynku aż o trzy kondygnacje odbiegałaby także od skali zabudowy sąsiedniej.

Ad b) Funkcja biurowa, powodująca wzmożony ruch pojazdów, jest nieodpowiednia w tym rejonie miasta. Proponowana wysokość zabudowy nie jest właściwa w strefie ochrony ekspozycji Kamiennej Góry. Nie należy lokalizować tu budynków, które odbiegających drastycznie skalą od zabudowy historycznej.

Ad c) Al. Marsz. Piłsudskiego to główna oś urbanistyczna otwarta na morze i główny ciąg spacerowy południowej części strefy śródmiejskiej. Tam, gdzie jest to możliwe należy zapewnić przestronność tej osi poprzez odsunięcie linii zabudowy od ulicy.

Ad d) Na terenie 32 U,UT zabudowa projektowana jest od strony al. Marsz. Piłsudskiego. W głębi terenu, na skarpie istnieje zieleń oddzielająca teren hotelu od 11-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego na bardzo małej działce. Należy zrezygnować z zabudowy pozostawiając zieleń, która wzbogaci zagospodarowanie terenu usług turystyki.

Ad e) Zgodnie z historycznym założeniem, przed hotelem należy pozostawić reprezentacyjny podjazd oraz zieleń i otwarcie na morze.

- 2) Wanda Jasińska, Hanna Lipińska w złożonym w dniu 12.02.08 r. wniosku nie wyrażają zgody na:
  - a) na poszerzenie ulicy W. Pola kosztem nieruchomości przy ul. Wyspiańskiego 12;
  - b) na przebieg zamontowanej na terenie posesji sieci ciepłowniczej.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt a.

Nie uwzględniając uwagi zawartej w ppkt b stwierdził, że konsekwencją rezygnacji z poszerzenia przekroju ulicy W. Pola w liniach rozgraniczających jest pozostawienie sieci na terenie zabudowy mieszkaniowej – brak możliwości przeniesienia sieci.

- 3) Roman Sobczak pismem z dnia 12.02.08 wniósł o:
  - a) wyłącznie budynku przy ul. W. Pola 8 z grupy „B” budynków podlegających ochronie konserwatorskiej, ponieważ stracił walory zabudowy historycznej, nie posiada właściwego otoczenia (sąsiaduje z wieżowcami), jest w złym stanie technicznym. Umożliwi to budowę nowoczesnego obiektu nawiązującego do istniejącej zabudowy „wielkiej płyty”;
  - b) pozostawienie ul. W. Pola w dotychczasowych granicach.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt b.

Ad a) Nie jest możliwa rezygnacja z ochrony konserwatorskiej - budynek figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęcie go ochroną jest wymogiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 4) Bożena Szczepańska, Cezary Guberski (oraz dwie osoby – podpis nieczytelny) wnieśli o:
  - a) wyłącznie budynku przy ul. W. Pola 8 z grupy „B” budynków podlegających ochronie konserwatorskiej ;
  - b) pozostawienie ul. W. Pola w dotychczasowych granicach; plan jest sprzeczny z przepisami prawa budowlanego - zbliżenie istniejącego budynku do linii rozgraniczającej ulicy na odległość ok. 1,5 m jest niezgodne z przepisami prawa budowlanego;
  - c) stworzenie większej ilości miejsc parkingowych na terenach MSM oraz przed sklepami.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt b stwierdzając, że ul. W. Pola to ulica jednokierunkowa, która nadal może posiadać taki przekrój i ustalając linie rozgraniczające ulicy zgodnie z obecnym przekrojem pasa drogowego – szerokości ok. 8-8,5 m.

Przywołany w uchwale przepis ustala odległości zabudowy od granicy działki budowlanej, a nie od ulicy. Odległość zabudowy od ulicy po realizacji ustaleń planu nie zmienia się.

Ad a) Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi przedstawiono w pkt 3 ppkt a.

Ad c) Plan nie wyklucza możliwości realizacji nowych miejsc parkingowych na terenach zabudowy wielorodzinnej, w tym również w parkingu podziemnym pod terenem 05 MW3.

5) Małgorzata Baranowska, Krzysztof Baranowski wnieśli uwagę o treści jak w pkt 4.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi przedstawiono w pkt 4.

6) Joanna Brunne-Marzec wniosła o:

zwiększenie do 0,73 wskaźnika intensywności zabudowy dla działki nr 245 przy ul. Chopina 8, zwiększenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, dach płaski.

Po przeprowadzonej analizie zasadności zapisów planu (możliwości zwiększenia parametrów zabudowy) uwaga została uwzględniona częściowo poprzez wprowadzenie możliwości adaptacji zabudowy istniejącej w momencie wejścia w życie planu, która przekracza dopuszczalne parametry i wskaźniki określone w planie.

7) Barbara i Marek Nowak w piśmie z dnia 25.02.2008 r. wnieśli następujące zastrzeżenia:

- a) nie ma uzasadnienia dla obowiązywania ochrony historycznego układu przestrzennego i jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół „miasto-ogród” (§5 ust. 1 pkt 3b) na terenie między ul. Prusa, Ejsmonda, Pola i Wyspiańskiego oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż zachodniego odcinka ul. Wyspiańskiego;
- b) plan powinien zapewnić możliwość budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych i pensjonatów - do 5 kondygnacji nadziemnych, wzdłuż zach. pierzei ul. W. Pola i wzdłuż pierzei ul. Ejsmonda, plan powinien umożliwić właścicielom starych domów dokonanie ich modernizacji lub rozbiórki i zbudowania nowego domu bez ograniczenia do 3 kondygnacji;
- c) nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. W. Pola kosztem zmniejszenia powierzchni działek leżących przy tej ulicy.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt c. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska WKZ, Prezydent uwzględnił w części wniosek zawarty w ppkt b, dopuszczając 4-tą, cofniętą kondygnację, z warunkiem jej realizacji na maks. 70 % powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (wprowadzenie czwartej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku) - na terenie obejmującym nieruchomości przy ul. Pola 29, 31 i 33.

Uwzględnił również możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań) z usługami wzdłuż ul. W. Pola, na terenach uzgodnionych przez WKZ - na działkach przeznaczonych poprzednio w projekcie planu jedynie pod usługi lub zabudowę jednorodziną.

Ad a) Zapisy projektu planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącymi ochrony wartości kulturowych w obszarze opracowania planu (strefy i obiekty objęte ochroną konserwatorską).

Obszar opracowania planu jest częścią zespołu o lokalnej randze historycznej (część dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana) przewidywany w Studium do objęcia ochroną - strefa II (strefa ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień).

Ad b) Wysokość zabudowy została ustalona zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażonym w wytycznych do planu oraz w trakcie procedury uzgadniania projektu planu.

8) Anna i Tadeusz Bień pismem z dnia 26.02.08 r. (uzupełnionym w dn. 07.03.08 r.) wnieśli:

a, b, c jak w uchwale pkt 7);

d) wnieśli o wyodrębnienie samodzielnej karty terenu nr 13 ze zmianami ustaleń:

- zmienić zapis z 13MN2,MW1 na 13MW3,UT,
- w pkt 5 c) iv) - wykreślić „dom wielorodzinny, ul. Pola 33”,
- w pkt 6a - zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0,
- w pkt 6b - zwiększyć dopuszczalną wysokość zabudowy do 5 kond. i 20 m,
- w pkt 6e - zwiększyć pow. zabudowy do 0,5;

- e) § 5 ust. 1 pkt 4b ppkt x – wykreślić z grupy obiektów „B” o walorach kulturowych budynki przy ul. Wincentego Pola 33;
- f) należy ustalić w § 6 pkt 2d możliwość lokalizacji reklam wolnostojących na terenach zabudowy usługowej,

Do pisma dołączono zdjęcia (4 strony i decyzję – pozwolenie na budowę).

Pismem uzupełniającym uwagę przekazano kolejne zdjęcie, które zdaniem wnoszących uzasadnia wniesione w uwadze postulaty.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wnioski zawarte w ppkt c i e.

Uwzględnił częściowo wnioski zawarte w ppkt d, dopuszczając zabudowę wielorodzinną niską i usługi na terenie obejmującym nieruchomości przy ul. Pola 29, 31 i 33 – ozn. MW2,U. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska WKZ, uwzględnił również w części dotyczącej wykreślenia budynku przy ul. Wincentego Pola 33 z grupy „B” obiektów o walorach kulturowych, ponieważ nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w części dotyczącej powierzchni zabudowy na terenie obejmującym nieruchomości przy ul. Pola 29, 31 i 33, zwiększając pow. zabudowy do 0,5 (wartość zbliżona do obecnych wielkości) oraz dopuszczając 4-tą, cofniętą kondygnację, z warunkiem jej realizacji na maks. 70 % powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (wprowadzenie czwartej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku). W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi zweryfikowane zostały pozostałe parametry zabudowy i zagospodarowania działki: wysokość zabudowy do 15 m, intensywność zabudowy do 1,4.

Ad a), b) Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w uwadze pkt 7.

Ad d) Możliwość zwiększenia dopuszczalnych gabarytów zabudowy ograniczona jest koniecznością dostosowania zabudowy do zabudowy sąsiedniej a przede wszystkim koniecznością ochrony walorów kulturowych obszaru.

Ad f) Wolnostojące reklamy stanowiłyby dysonans na terenie o tak wysokich walorach krajobrazowych i kulturowych. Zlikwidowano również możliwość lokalizacji reklam o dużych powierzchniach na budynkach, dopuszczając lokalizację reklam wyłącznie w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszej kondygnacji nad kondygnacją usługową).

9) Andrzej Bień pismem z dn. 26.02.08 r. wniósł następujące uwagi i zastrzeżenia:

- a) §10 pkt 2b - zwiększyć wskaźnik miejsc parkingowych do 1,3 na 1 mieszkanie;
- b) KT 01-06 - zabudowa MW3 powinna być dopuszczona jako adaptowana na terenach gdzie występuje;
- c) wysokość zabudowy MN1 i MW1, MW3 jest czasami identyczna (np. pkt 6b w KT 29 UT, MN1, KT 25 MN1, KT 07 MW3);
- d) KT 05 MW3 pkt 6g – umożliwić budowę parkingu podziemnego na terenie wyłączonym z zabudowy i wzdłuż ul. Paderewskiego (ewentualnie przebudować ul. 60 KDW-X na zjazd do dużego centralnego garażu podziemnego pod terenami 04 MW3 i 05 MW3 i dopuścić tam jego budowę z wyjazdem w kierunku na 48 KD-D lub na 42 KD-L);
- e) KT 07 MW3 pkt 6 zalecane parametry niezgodne z rzeczywistością; pkt 9 usunąć zapis dot. E;
- f) KT 10 MN1 pkt 4c – dopuścić parking podziemny wspólnie z terenem 32 UT z zielenią urządzoną na powierzchni;
- g) KT 11 MN1, MW1, MP pkt 6b – ujednoczyć wysokości 3 kond. – 11 m i KT 07MW3 – 3 kond. 12 m (również KT 12-13, KT 14-15);
- h) KT 12-13 MN2, MW1, KT 14-15 MN2, MW1,KT 16-17 MN2,  
- pkt 3 – dopuścić również funkcję MP  
- pkt 6b – ujednoczyć wysokości z innymi KT MN2,MW1;
- i) KT 23 MN1 dopuścić usytuowanie parkingu (podziemnego?) na terenie gdzie obecnie są garaże;
- j) KT 26 MW1,U pkt 6b – ujednoczyć wysokości z innymi KT MN2,MW1;
- k) KT 28MP,U, KT 30U, KT 31U, wprowadzić funkcję mieszkaniową MN2, MW1 pkt 6b – ujednoczyć wysokości z innymi KT MN2,MW1;
- l) KT 32U,UT pkt 4c – dopuścić parking podziemny wspólnie z terenem 10 MN1 i fragmentem 02 MW3 z zielenią urządzoną na powierzchni;

- m) KT 33UT pkt 5d – dopuścić przesunięcie obiektu objętego ochroną konserwatorską o ok. 15-20 m w kierunku pd. w celu umożliwienia rozbudowy obiektów hotelowych wzdłuż pn. granicy KT (należy skorygować inne zapisy KT w celu umożliwienia rozbudowy –pkt 6);
- n) KT 35 ZP,ZU – wprowadzić możliwość urządzenia dodatkowego parkingu podziemnego z wjazdem z terenu 40 KS;
- o) KT 36 ZP pkt 6b – zmniejszyć wysokość do 1 kond. i 5 m;
- p) KT 39 ZP pkt 3 – wprowadzić UT zamiast ZP zachowując otwarty korytarz widokowy wzdłuż osi ulicy 43 KD-L (może tam przenieść willę Śreniawę) – odpowiednio dopasować wszystkie inne zapisy;
- q) KT 43 KD-L parking z powierzchni przenieść pod ziemię i powiększyć, na powierzchni skwer, fontanna itp.;
- r) KT 47 KD-D – urządzić miejsca parkingowe na terenie 04 MW pkt 6c – szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- s) KT 60 KDW-X pkt 6a – nie urządzać placu do zawracania.

Prezydent Miasta Gdyni częściowo uwzględnił wnioski zawarte w ppkt c, e, g, j - zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi pkt 7 ppkt b. Projekt planu przekazany do uzgodnień dla karty ter. 07 ustalał wys. zabudowy - do 5 kondygnacji i do 17 m. Wysokość i intensywność zabudowy obniżono w związku ze stanowiskiem WKZ.

Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta dokonano ponownej analizy parametrów dotyczących wysokości zabudowy. W projekcie planu ustalono wysokość zabudowy uzależnioną od rodzaju dachu, wysokości otaczającej zabudowy, a także od konfiguracji terenu (skarpy). Na terenach nr 14, 15, 18 oraz 29 wprowadzono dodatkowo ograniczenie wysokości zabudowy określając maksymalny poziom kalenicy bądź górnej krawędzi ściany szczytowej, gzymsu lub attyki przy pomocy rzędnej w mnpm.

Przeniesiono zapis dot. stacji transformatorowej (E) do karty terenu na którym jest zlokalizowana.

Ponadto Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wnioski zawarte w ppkt d, h, i, k, n, o, q, r, s.

Ad d) Projekt planu umożliwi budowę parkingu podziemnego na terenie wyłączonym z zabudowy i wzdłuż ul. Paderewskiego; dopuszczono zmianę przebiegu ulicy 60 KDW-X w przypadku realizacji parkingu podziemnego.

Ad h) Na terenach położonych wzdłuż ulicy Poła wprowadzono funkcję usługową co umożliwi realizację także usług turystyki (przy spełnieniu wymogu realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych).

Ad i) Zapisy projektu planu dopuszczają realizację części miejsc postojowych, wymaganych dla budynku przy ul. Paderewskiego 20, na terenie 23 MN1 - nie wyklucza to realizacji parkingu podziemnego.

Ad k) Uwzględniono na tych terenach lokalizację funkcji mieszkaniowej i ustalono porównywalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ad n) Projekt planu nie wyklucza realizacji parkingu podziemnego. Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta w ustaleniach projektu planu zapisano warunki realizacji parkingu - obowiązek utrzymania zieleni na powierzchni, dojazd od strony terenu 40 KD-X oraz zastosowanie zabezpieczeń przed podwyższonym poziomem wód gruntowych.

Ad o) Uwzględniono – zgodnie z obecną wysokością obiektu.

Ad q) Projekt planu nie wyklucza takiej możliwości.

Ad r) Projekt planu nie wyklucza takiej możliwości.

Ad s) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta wykreślono zapis o placu do zawracania.

Ad a) Proponowana wysokość wskaźnika jest ustalona w projekcie planu dla nowej zabudowy z zastrzeżeniem, że: „w tym 10% miejsc postojowych ogólnodostępnych”. Taki wskaźnik dla istniejącej zabudowy uniemożliwiłby przebudowę, rozbudowę lub modernizację – właściwszy (realny) jest niższy wskaźnik - min. 1 mc./1 mieszkanie.

Ad b) Na terenach 01-06 MW3 zabudowa wielorodzinna (legalnie zlokalizowana) zdominowała przestrzeń - nie jest realne zastąpienie jej zabudową jednorodzinną w perspektywie okresu obowiązywania planu.

Ad f), l) Nie ma uzasadnienia dla proponowanej ingerencji w teren prywatny – działka w zabudowie jednorodzinnej (10 MN1). Uwarunkowania terenu 32 U,UT (skarpy, istniejąca zieleń warta zachowania) skłaniają do odrzucenia wniosku. Pod terenem 02 MW3 może być zrealizowany parking.

Ad m), p) Przesunięcie Willi Śreniawa jest nierealne, a rozbiórka i odtworzenie obiektu w nowej lokalizacji nie uzyska akceptacji WKZ.

10) Walentyna i Józef Ruszczyk w dn. 25.02.08 r. wnieśli uwagę:

zamierzają kupić części działek nr 1496/149 i 150 stanowiących własność Gminy na zasadzie przyłączenia do nieruchomości przy ul. B. Prusa 24, będącej ich własnością. Przyjmują do wiadomości, że plan wyklucza zabudowy na przedmiotowych działkach, jednak zamierzają wykorzystać je do własnych funkcji użytkowych i w związku z tym dostosować ukształtowanie terenu a także usunąć drzewostan. Proszą o uwzględnienie tego w planie.

Projekt planu nie wyklucza możliwości zakupu wnioskowanych działek, natomiast ze względu na fakt, że działki te mogą stanowić samodzielną nieruchomość budowlaną nie będą sprzedane w drodze bezprzetargowej (w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej).

Ewentualna wycinka istniejących drzew wymaga uzyskania zgody organu ochrony środowiska, który dokonuje oceny zasadności takiej wycinki i określa wysokości opłat z tego tytułu.

Przy planowaniu zagospodarowania działek należy uwzględnić ustalony planem wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 40% powierzchni działki budowlanej.

11) Józef Ruszczyk wniósł o zmianę ustaleń planu dla terenu nr 27 w zakresie:

- a) wyłączenia budynku na posesji przy ul Prusa 24 z ochrony konserwatorskiej;
- b) podniesienia intensywności zabudowy z 0,50 do obecnej intensywności;
- c) podniesienia wskaźnika powierzchni zabudowy z 35 % do 46% - zgodnie z istniejącą;
- d) wyznaczenia linii zabudowy w odległości 4 metry od ul. Prusa (44KD-L 1);
- e) wyznaczenia maksymalnej wysokości zabudowy na 12 m – zgodnie z istniejącą.

Prezydent uwzględnił wnioski zawarte w ppkt a, d. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska WKZ wyłączono budynek z ochrony konserwatorskiej – budynek przy ul. Prusa 24 nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Linię zabudowy od ul. B. Prusa ustalono na przedłużeniu linii zabudowy wyznaczonej dla innych działek położonych przy tej ulicy.

Ad b), c), e) Nie ma możliwości zwiększenia dopuszczalnych gabarytów zabudowy ze względu na konieczność dostosowania zabudowy do zabudowy istniejącej przy ul. B. Prusa oraz ochrony walorów kulturowych obszaru. Należy dostosować parametry nowej zabudowy (wysokość, szerokość elewacji) wzdłuż ulicy B. Prusa do zabudowy obecnie istniejącej (budynek ul. Prusa 8, 10), tak aby zachować szerokie wglądy na zadrzewioną skarpe.

12) Irena, Piotr i Michał Sieliwończyk, Katarzyna Mikoda wnieśli o:

umożliwienie połączenia działek o nr 1565/154, 256 i 258 z dopuszczeniem na połączonym obszarze zabudowy MW3 ze współczynnikiem intensywności 1,2, pow. zabudowy do 35% i 4 kondygnacjami. Uzasadniają, że na odrębnych działkach zabudowa będzie niezmiernie trudna lub niemożliwa.

Proponowana zabudowa na połączonych działkach zaburzyłaby całkowicie chroniony przez plan historyczny podział parcelacyjny. Ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy i wysokości zabudowy wynika z ochrony historycznego układu przestrzennego i jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół „miasto ogród” – z wytycznych konserwatorskich.

13) Paweł Trakul wniósł o zweryfikowanie warunków zabudowy dla dz. 256 i 258 sąsiadujących z jego dz. nr 1565/154:

- a) sugerowana intensywność zabudowy dla dz. nr 256, 258 jest dwukrotnie wyższa niż dla innych działek objętych planem;
- b) ponieważ w/w działki położone są 10 m powyżej jego posesji, a w projekcie planu przewidziano wys. zabudowy do 3 kondygnacji i do 11 m spowoduje to powstanie ciemnego „wąwozu” od strony ulicy B. Prusa tworzącego ścianę o wys. 21 m od strony pld. zach.;
- c) przewidziana zabudowa nie ma jednorodnego charakteru, proponowane płaskie dachy ogromnych budynków od strony ul. Paderewskiego zaburzą charakter zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry.

Ad a) Przyjęte w projekcie planu maks. intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wynoszą od 0,5 do 0,7. Intensywność przy ul. B. Prusa

wynosi 0.5 ze względu na konieczność dostosowania zabudowy do zabudowy istniejącej przy ul. B. Prusa.

Ad b) Różnica poziomów terenu pomiędzy ulicami Prusa i Paderewskiego wynosi ok. 10 m. Projekt planu przewiduje na przedmiotowych działkach zabudowę o maks. wysokości 2 kondygnacji od strony ul. Paderewskiego. Różnica pomiędzy najwyższymi punktami budynków przy ulicach Paderewskiego i Prusa (przy maksymalnym wykorzystaniu parametrów wysokości zabudowy z projektu planu) nie powinna przekroczyć 10 m i wynika z naturalnego ukształtowania terenu.

Ad. c) Dla budynków od strony ulicy Paderewskiego plan przewiduje wys. do 2 kond. dachy płaskie lub strome. Zweryfikowano dopuszczalną wysokość zabudowy od strony ul. Paderewskiego podaną w metrach: 9 m dla dachów stromych, 8 m dla dachów płaskich.

14) Tomasz Janiszewski, Anna Wilczyńska wnieśli o wprowadzenie dla dz. nr 152 następujących zmian do zapisów planu:

- a) zabudowa jednorodzinna z usługami;
- b) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, 11 m od poziomu terenu (do 22,50 m n.p.m.);
- c) dach płaski;
- d) pow. zabudowy do 0,33;
- e) szerokość elewacji frontowej 13,0 m z tolerancją do 20%.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt a oraz częściowo w ppkt d. Dopuszczono możliwość wprowadzenia usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej wzdłuż ulicy B. Prusa. Dopuszczono większą powierzchnię zabudowy dla małych działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy B. Prusa (nie większą jednak niż 120 m<sup>2</sup>).

Ad b) Dla terenu 18 MN1 w projekcie planu ustalono wys. zabudowy – do 9,0 m (od naturalnej warstwy terenu - zgodnie z wyjaśnieniem pojęć zawartym w § 12 ustęp 1 pkt 2). Takie ustalenie pozwala na realizację projektowanego budynku, przedstawionego na załączonym do uwagi rysunku nr P18\_AP\_X02\_00. Jest to budynek, który nie przekracza wys. 9,0 m, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji zagłębionej w skarpie.

Projekt planu ustala maksymalną wysokość projektowanej zabudowy wzdłuż całej pierzei ul. B. Prusa. na poziomie 22,50 m n.p.m.

Ad c) Ze względu na zachowanie jednorodnego charakteru pierzei ul. B. Prusa należy zachować zapis dot. konieczności realizacji dachów stromych.

Ad e) Szerokość elewacji frontowej powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy przy ul. Prusa 8, 10.

15) Marcin Makara wniósł o zwiększenie na terenie dz. nr 158 przy ul. Prusa 6:

- a) współczynnika zabudowy – z 0,25 do 0,40;
- b) intensywności zabudowy – z 0,7 do 1,5
- c) wysokości zabudowy z 11,0 m (3 kondygnacje do 15 m (4 kondygnacje)

Prezydent Miasta Gdyni nie uwzględnił wniesionej uwagi, podkreślając, że możliwość zwiększenia dopuszczalnych gabarytów zabudowy ograniczona jest koniecznością dostosowania zabudowy do zabudowy sąsiedniej (Prusa 8, 10) oraz ochrony walorów kulturowych obszaru.

16) Ewa Tomaszewicz-Makara wniosła uwagę jak w pkt 15.

Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w uwadze pkt 15.

17) Waldemar Trzebiatowski, Pracownia Twórcza Projektowo-Plastyczna Apla wniósł o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu 29 UT/MN1 (dz. nr 159 przy ul. Prusa) na zabudowę wielorodzinną z możliwością usług turystyki w parterze;
- b) zwiększenie intensywności zabudowy do 1,1 i zwiększenie pow. zabudowy do 0,40,
- c) likwidację ścięcia na narożniku linii zabudowy.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt c. Wprowadzono zapis dotyczący szczególnie starannego opracowania architektury budynku, ze względu na jego lokalizację w eksponowanym i reprezentacyjnym miejscu.

Ad a) Uwaga nie została uwzględniona – jest to jeden z najbardziej korzystnych terenów dla lokalizacji usług turystyki, która powinna być tu funkcją dominującą.

Ad b) Możliwość zwiększenia dopuszczalnych gabarytów zabudowy ograniczona jest koniecznością dostosowania zabudowy do zabudowy sąsiedniej (ul. Prusa 8, 10) oraz ochrony walorów kulturowych obszaru.

18) Jan Wrabec wniósł o:

ustalenie dla zabudowy (przy ul. Wyspiańskiego 5, dz. nr 161) dopuszczalnej wysokości 15 – 16m nad poziom terenu i do 4 kondygnacji nadziemnych.

Możliwość zwiększenia dopuszczalnych gabarytów zabudowy ograniczona jest koniecznością ochrony walorów kulturowych obszaru. Dopuszczona w projekcie planu wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych odpowiada wymienionym uwarunkowaniom.

Wzdłuż wschodniej części ul. Wyspiańskiego doprecyzowano dopuszczalną wysokość zabudowy – ze względu na ukształtowanie terenu i położenie działek na nachylonym terenie – określono maksymalny poziom kalenicy bądź górnej krawędzi ściany szczytowej, gzymsu lub attyki przy pomocy rzędnej wyrażonej w mnpm.

19) Jan Wierzbicki wniósł o:

urządzenie na części terenu 35 ZP,UT parkingu z zachowaniem drzew od strony ul. Prusa oraz urządzeń wodno-ściekowych oraz pasa zieleni od strony terenu 40 KS.

Teren 35 ZP,UT powinien pozostać terenem zieleni urządzonej, wyklucza to realizację parkingu na powierzchni tego terenu. Projekt planu nie wyklucza realizacji parkingu podziemnego na przedmiotowym terenie. W ustaleniach planu zapisano warunki jego realizacji: obowiązek utrzymania zieleni na powierzchni, określono dojazd od strony terenu 40 KD-X.

20) Stowarzyszenie Gdynia SOS wniosło zastrzeżenia:

- a) niezgodność projektu planu z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni;
- b) brak opinii komisji urbanistycznej;
- c) brak oceny w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, hałasem i emisją promieniowania pochodzącego z anten telefonii komórkowej (teren objęty projektem planu w dużej części znajduje się w obszarze chronionym);
- d) brak rozwiązań uwzględniających udogodnienia dla osób niepełnosprawnych (między innymi ciągi piesze o spadku > 16 %);
- e) rozwiązania związane z wydzieleniem ulic kosztem istniejących, w pełni zagospodarowanych działek powodują konieczność wykonania analizy skutków finansowych z tym związanych, a w niektórych miejscach projektu planu są one niezgodne z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach (spadki, brak podjazdów do istn. garaży wielostanowiskowych, brak miejsc parkingowych dla istniejącej a tym bardziej projektowanej zabudowy wielomieszkaniowej);
- f) dla wydzielenia nowych dróg dojazdowych do projektowanej zabudowy przewiduje się wycinkę ponad 20 st. starodrzewu (dla obsłużenia 2 nowych działek budowlanych usytuowanych na zadrzewionej skarpie o pochyleniu ok. 23 %);
- g) dla większości działek wymienionych w kartach mapy nie uwidoczniło na rysunku planu drzew objętych ochroną zachowawczą;
- h) granice terenów chronionych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych określono w projekcie planu w oparciu o dane sprzed 1998 r i wcześniejszych;
- i) nie ustalono dla wielu działek wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- j) nie ustalono stawek procentowych opłaty za wzrost wartości poszczególnych działek przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę, aktualnie i w przeszłości wyłączonych spod zabudowy;
- k) rysunek stanowiący integralną część projektu planu powinien jednoznacznie wskazywać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia. Dotyczy to m.in. karty mapy terenu nr 3;
- l) nie uwzględniono § 4 ust 8 ustawy dotyczącego konieczności dokonania ustaleń szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- m) nie wyrażamy zgody na projektowaną zabudowę na terenie nr 35 - nieoznaczony terytorialnie rejon zabudowy usług gastronomiczno-turystycznych na głównej osi widokowej (która została

na rysunku błędnie oznaczona), na głównym wejściu w teren przestrzeni publicznej w strefie obszaru chronionego. Dla potrzeb nowej projektowanej zabudowy przewiduje się rozbudowę przepompowni ścieków nie oznaczając strefy jej uciążliwości. Teren nr 35 stanowi jedyną platformę widokową nie zasłoniętą drzewami, pozwalającą obserwować wszelkie imprezy żeglarskie i inne odbywające się na Zatoce Gdańskiej. Akceptować można jedynie budowę urządzeń i budowli technicznych niezbędnych do obsługi przestrzeni publicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja zostanie przesunięta poza oś widokową. Usługi turystyczno-gastronomiczne w tym rejonie są zabezpieczone wystarczająco przez istniejące obiekty.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt m poprzez rezygnację z lokalizacji obiektu gastronomicznego na terenie 35 ZP/UT.

Ad a) Zapisy projektu planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni – zarówno ze Studium przyjętym uchwałą RMG Nr XIII/483/99 z dn. 24.11.99 r. – obowiązującym w momencie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, jak i z obecnie obowiązującym Studium przyjętym uchwałą RMG Nr XVII/400/08 z dn. 27.02.08 r.

Ad b) Projekt planu był opiniowany przez MKU-A.

Ad c, d) Przywołane oceny i rozwiązania nie są przedmiotem ustaleń planu.

Ad e) Analiza skutków finansowych uchwalenia planu została wykonana i po uwzględnieniu wniesionych uwag do projektu planu została zaktualizowana. Dla wszystkich nowych inwestycji określono wymagania parkingowe warunkujące ich realizację, problem miejsc postojowych dla zabudowy istniejącej musi być rozwiązany na terenach tej zabudowy.

Ad f) Prawdopodobnie chodzi o ciąg pieszo-jezdny 53 KD-X. Jest to wydzielenie z okresu międzywojennego, projekt planu przewiduje jedynie udroźnienie tego dojazdu, który obsłuży ok. 8 działek budowlanych.

Ad g) Projekt planu nie wskazuje drzew do ochrony zachowawczej, poza szczególnie cennymi okazami na terenach: 01 MW3, 35 ZP, 37 ZP, 39 ZP. Ewentualna wycinka istniejących drzew wymaga uzyskania zgody organu ochrony środowiska, który dokonuje oceny zasadności takiej wycinki i określa wysokości opłat z tego tytułu.

Ad h) Uwaga niejasna. Granice wskazane w projekcie planu są aktualne i uzgodnione z właściwymi instytucjami.

Ad i) Dla wszystkich terenów, z wyjątkiem terenów zieleni, których to nie dotyczy, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Ad j) Stawki procentowe ustalono dla wszystkich terenów, których to dotyczy.

Ad k) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są na rysunku planu oznaczone grubymi liniami (ok. 0,7 mm) i ponumerowane.

Ad l) Określono warunki scalania i podziału nieruchomości (w koniecznym zakresie) oraz zasady ochrony podziałów historycznych.

21) Romuald Szymański wniósł uwagi:

Elementem przestrzennym najważniejszym nie tylko dla tej części miasta, jest otwierająca się na końcu Alei Marszałka Piłsudskiego i otwartej zielonej polanki wzdłuż ulicy Bolesława Prusa przestrzeń – jedno z „Okien na świat” Gdyni. Prowadzą do niej ciągi spacerowo-widokowe, które od początków Gdyni zostały wybudowane od budynku Urzędu Miasta wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego:

- ponad 70-letnia Aleja Bukowa z dwoma ciągami spacerowymi prowadzonymi na długości około 600-metrów, a dalej Dom Marynarza do Bulwaru Nadmorskiego,

- drugi ciąg spacerowy, Aleja Modrzewiowa, do ulicy Wyspiańskiego prowadząc dalej ruch do wspaniale otwierającej się na morze przestrzeni widokowej wzdłuż ulicy Bolesława Prusa i dalej na Bulwar oraz tereny kortów tenisowych i Polanki Redłowskiej.

a) Część spacerowa alei Marszałka Piłsudskiego kończy się w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego skweru Plymouth w sposób „nijaki”. Także w wyłożonym projekcie planu rejonu ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda ten fragment ciągu jest tylko przypadkowym placem wylanym czarnym asfaltem, a dalej intensywny ruch pieszy oraz rowerowy wciskany jest w wąski istniejący chodniczek.

Zaproponowanie na samym środku krawędzi klifu (na terenie 35 ZP,UT) funkcji „Usługi turystyczne” w postaci obiektów „do 2 kondygnacji i do 9,0 m” z dopuszczeniem

„nadwieszę/zadaszeń przekraczającym linie zabudowy określone na rysunku planu”, a także wyznaczenie dojazdu z ulicy Bolesława Prusa świadczy o skrajnym braku wycucia przestrzeni, jej ogromnej wartości publicznej...

- b) Projekt planu nie zawiera rozwiązań przestrzennych umożliwiających kontynuację budowy alei spacerowej wzdłuż Al. Marsz. Piłsudskiego do Bulwaru Nadmorskiego. Proponuję zarezerwować na ten cel pas niezabudowanego terenu ogrodu oraz zieleni przed Domem Marynarza o szerokości ok. 15 m.
- c) Przecięcia osi widokowych Alei Bukowej i jej nowego fragmentu powinny być zaakcentowane elementami architektury ogrodowej (pomniki, rzeźby, fontanny). W żadnym wypadku nie powinny kończyć się budynkami.  
Oś widokowa Al. Marsz. Piłsudskiego na morze obramowana jest krzywymi słupami oświetleniowymi, stacją transformatorową i chaszczami krzewów zasłaniającymi widok na morze. Dlaczego projektanci nie zaproponowali nowej lokalizacji dla tych urządzeń technicznych? Urządzenia te powinny być przeniesione lub ukryte pod ziemią, a dojazd do nich nie powinien prowadzić przez teren parku przy ul. Prusa.
- d) Projekt planu przewiduje zabudowę terenów leśnych przy ul. Prusa – czy jest to poparte ekspertyzą dendrologiczną?
- e) Przedłużenie ul. Wyspiańskiego do ul. Prusa nie jest właściwe, gdyż prowadzi ona ciąg pieszy z Alei Modrzewiowej do morza oraz niemożliwe ze względu na duże spadki terenu – obecnie pokonywane schodami terenowymi.
- f) Projekt planu nie spełnia wymogów prawa z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a także przekracza ochrony środowiska.
- g) Projekt planu nie jest zgodny z postanowieniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wniosek zawarty w ppkt a, c poprzez rezygnację z lokalizacji obiektu gastronomicznego na terenie 35 ZP/UT.

W projekcie planu dla terenu 32 U,UT znajduje się zapis dotyczący obowiązku zapewnienia wysokich walorów architektonicznych oraz wysokiego standardu wykończenia elewacji od strony al. Marszałka Piłsudskiego, ul. Tetmajera oraz ciągu pieszego na terenie 37 ZP.

Uzupełniono zapisy projektu planu nakazujące zmianę lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej bądź umieszczenie ich w całości pod ziemią.

Ad b) Zwężenie otwarcia widokowego na morze spowodowane jest usytuowaniem Domu Zdrojowego - Domu Marynarza. Teren przed Domem Marynarza nie jest przewidywany do zabudowy, a zabudowa od strony jego zaplecza będzie odsunięta od o 6 m od linii rozgraniczających al. Marsz. Piłsudskiego.

Ad d) Projekt planu umożliwia wykorzystanie pod zabudowę działek po zachodniej stronie ul. Prusa – zgodnie z ich historycznym przeznaczeniem. Istniejące tam drzewa podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Ewentualna wycinka istniejących drzew wymaga uzyskania zgody organu ochrony środowiska, który dokonuje oceny zasadności takiej wycinki i określa wysokości opłat z tego tytułu.

Ad e) Wydzielenie ulicy Wyspiańskiego (46 KD-D 1/2) jest wydzieleniem istniejącym, historycznym. Projekt planu nie przesądza o jej przelotowości.

Ad f), g) W uwadze nie zawarto uzasadnienia podanych stwierdzeń, co nie pozwala odnieść się do nich.

22) ZHP Komenda Hufca Gdynia im. Bohaterów Gdyni wniosła o:

uwzględnienie w karcie terenu nr 34 pierwotnego zapisu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu Portowo - Miejskiego Gdyni - określenie przeznaczenia terenu nieruchomości przy ul. B. Prusa 9/11 jako części bulwaru nadmorskiego, przeznaczonego pod użyteczność publiczną.

Przeznaczenie tego terenu – zieleń, usługi turystyki, ze względu na szczególną lokalizację przy bulwarze nadmorskim, jest właściwe. Turystyka jest również jedną z form działalności prowadzonej przez ZHP. Zrezygnowano z możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na terenie ZE,UT przy ul. B. Prusa.

23) Pierwsze Polskie Towarzystwo Kąpiei Morskich S.A. wniosło:

#### **I. Uwagi ogólne do projektu planu:**

- a) brak jasnego i precyzyjnego formułowania ustaleń planu – np. zapis dopuszcza się wysokość budynków od 6 do 15 m oraz, że wysokość zabudowy powinna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej, pozwala na dowolną interpretację;
- b) brak określenia, z jakich przesłanek wypływa ochrona obiektów historycznych;
- c) plan winien zwiierać konkretne warunki kształtowania ochrony zabytków, nie zaś odsyłać do jakichś enigmatycznie ustalonych stref „E”, „II”;
- d) plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, winien odpowiadać rygorom rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej.

## **II. Uwagi do wprowadzonych do projektu planu ograniczeń dla zagospodarowania nieruchomości Domu Marynarza:**

- e) Zespół Domu Marynarza został włączony do grupy „B” obiektów objętych nieuprawnioną ochroną konserwatorską.

W § 5 pkt 3 ust. d wprowadzono kategorię historyczny układ przestrzenny dawnego domu zdrojowego „Dom Marynarza”, wprowadzając jako zalecenie (?), zobowiązanie (?), nakaz (?) zachowania i rewaloryzacji zabudowy zabytkowej z dopuszczeniem jej adaptacji do standardów współczesnych.

Zespół domu zdrojowego „Dom Marynarza” nie jest zabytkiem w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków, nie jest objęty ani wojewódzką, ani gminną ewidencją zabytków, nie jest także wpisany do rejestru zabytków. Gmina nie posiadając dodatkowo programu ochrony zabytków i dóbr kultury, nie ma uprawnień do wprowadzenia do Projektu Planu nakazów ze stanowiska konserwatorskiego;

Porównanie zapisów projektu planu dot. zespołu Domu Marynarza (Dom Zdrojowy z lat 30-tych XX w.) i zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry dot. hotelu Antracyt (Różany Gaj z lat 20-tych XX w.) znajdującego się w obszarze urbanistycznego zespołu Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków, wskazuje, że kryteria nakładania obowiązków na jednych, zaś nie nakładania na drugich mają charakter uznaniowy, nie poparty żadnymi badaniami i analizami.

## **III. Uwagi szczegółowe do projektu planu:**

### **A. W zakresie przekroczenia delegacji ustawowej dla ustalania stref ochrony konserwatorskiej:**

- f) Cały obszar proj. planu został objęty ochroną jako obszar dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zasady tej ochrony ustalone w § 5 proj. planu przekraczają uprawnienia Gminy (Ustawa o ochronie zabytków, Ustawa o planowaniu przestrzennym).

Ochrona ta została ustalona nie na podstawie np. zapisów choćby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, a jedynie na podstawie załącznika do decyzji nr 929 Wojewody Gdańskiego o wpisaniu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego Kamiennej Góry.

Zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących czynną i bierną ekspozycję zabytkowego zespołu to po prostu przepisanie sformułowania zapisu z Decyzji nr 929.

Pomimo upływu 25 lat wszystkie służby posługują się odręcznym rysunkiem (granic strefy) sporządzonym na ręcznie odrysowanym fragmencie planu miasta.

- g) Sporządzony w 2008 r. projekt planu powielił wszystkie nieprawidłowości i nieprecyzyjne określenia decyzji 929 wprowadzając do przepisów prawa miejscowego zasadę uznaniowości (brak definicji „obiekty deprecjonującego” oraz określenia „czynnej i biernej ekspozycji zespołu zabytkowego).

Przytoczone przykłady wskazują na złamanie w projekcie planu zasad jasnego i precyzyjnego formułowania przepisów prawa miejscowego, jednakowych dla wszystkich uczestników procesów inwestycyjnych zasad i możliwości zabudowy. Przykłady:

- wybudowana willa Marianna – znajdująca się w proj. planu na terenie nr 14 MN1/MW1 znacznie przekracza przyjęte w planie wskaźniki zabudowy;

- 14 MN1/MW1 to teren 2 parcel budowlanych- niejasne są kryteria, dla których ten teren nie wymaga precyzyjnego ustalenia możliwości zabudowy dla każdej z parcel;

- wg zapisów projektu obiektem deprecjonującym będzie budowa nowego budynku w sąsiedztwie Hotelu Nadmorskiego (teren 33UT), nie będzie natomiast obiektem deprecjonującym:

przewidziany od strony ul. Prusa trzykondygnacyjny budynek o wysokości do 11 m (teren 34 ZE/UT),

ani obiekt gastronomiczny o wysokości do 9 m (dwie kondygnacje) na terenie 35 ZP/U (tzw. Skwer Arki), który dodatkowo ze względu na 3 m skarpę od strony Bulwaru Nadmorskiego w sposób istotny wpłynie na ekspozycję zespołu zabytkowego. Planowana dla tego terenu zabudowa narusza zasadę zachowania historycznych podziałów parcelacyjnych,

ani zabudowa o wys. 11 m (3 kond.) i intensywności zabudowy 0,7 na terenie 29 UT/MN1 - niejasna definicja intensywności zabudowy oraz nieprecyzyjne określenie kondygnacji nadziemnej daje możliwości dużej dowolności w procedurze uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Wszystkie przykłady rozstrzygnięć jako jedyny powód ograniczenia podają tylko ograniczenie z decyzji nr 929, brak dodatkowych kryteriów dla określenia dlaczego dla jednego terenu plan przewiduje zabudowę jednorodzinna dla innego wielorodzinna, a jeszcze innego usługi turystyki, dla każdego z nich ustalając inną wysokość bez związku z położeniem w stosunku do zabytkowego zespołu Kamiennej Góry.

Strefa II – obejmująca cały obszar planu, ogólna i niejasna ochrona przeniesiona z Decyzji 929, wg niejasnych kryteriów dopuszcza nowe wysokie obiekty tuż po sąsiedztwie al. Marsz. Piłsudskiego zaś ogranicza taką zabudowę przy ul. Ejsmonda – np. tereny 25 MN1, 31 U, 16 MN2 17 MN2 – co pogłębia wrażenie niejasnych i zależnych od uznania urzędnika kryteriów dopuszczania nowej zabudowy lub adaptowania zabudowy istniejącej. Przykłady:

- tereny 16 MN2 i 17 MN2 (nr jak do terenów sąsiednich) dla terenu położonego bliżej Kamiennej Góry (16 MN2) przewidziano zabudowę do 3 kond. (teren na skarpie) a dla terenu położonego dalej i niżej (17 MN2) – jedynie 2 kond.

- tereny 14 MN1 i 13 MN1 (nr jak do terenów sąsiednich) sytuacja wygląda podobnie.

- h) Wprowadzona do projektu planu strefa ochrony „E”, chociaż opisana jako wynikająca z Decyzji nr 929, nie jest tożsama ze strefą ustaloną w tej decyzji. Ustalone w projekcie planu granice tej strefy odbiegają w rejonie zbiegu ulic S. Wyspiańskiego i W. Pola od granic strefy ustalonej w decyzji.

#### **B. W zakresie przekroczenia delegacji ustawowej dla określenia ochrony konserwatorskiej wybranych budynków:**

- i) Skoro Gmina nie posiada gminnej ewidencji zabytków ani przyjętego przez Radę Gminy programu opieki nad zabytkami, nie jest władana ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych. Objęcie ochroną budynków nieznajdujących się w żadnych wykazach zabytków i dóbr kultury jest naruszeniem zasad Ustawy o planowaniu przestrzennym i Ustawy o ochronie zabytków. Brak dokumentacji obiektów powoduje, że nakazy zachowania tradycyjnej formy obiektów a także przywrócenia formy historycznej są nakazami nieuprawnionymi i uznaniowymi, (brak inwentaryzacji).

#### **C. W zakresie przekroczenia zasad precyzyjnego i konkretnego zapisu możliwości zagospodarowania parcel oraz złamania zasad poprawnej techniki prawodawczej:**

- j) Zapis w § 5 ust.1 pkt 3 lit a – „zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego” pozostawia olbrzymią, nieweryfikowalną w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, sferę uznaniowości w ustaleniu prawa do budowy, odmówienia lub ograniczenia takiego prawa.

§ 5 ust. 1 pkt 3 lit. B drugi tiret – „nowa zabudowa, realizowana w tym zespole musi nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej”. Brak definicji pojęć: „zabudowa”, „nawiązanie”, „zabudowa historyczna”. Do czego trzeba nawiązywać i jakie są kryteria?

Każdy z 59 terenów objętych projektem planu pozwala na dowolną interpretację, zależną od niejasnych kryteriów.

- k) Przyjęta technika oznaczeń poszczególnych przepisów projektu planu skonstruowana jest z naruszeniem zasad prawidłowej techniki prawodawczej. Przykłady:

- w § 1 pojawiają się bezpośrednio tirety, powinny być punkty oznaczone cyfrą arabską z nawiasem

- w § 2 projektu – brak hierarchicznego zróżnicowania i oznaczenia treści całego paragrafu, nieczytelność i trudność w cytowaniu tak sformułowanego planu

§ 12 ust. 2 – całość kart terenów jest skonstruowana wadliwie – każda karta powinna stanowić osobny paragraf, inaczej poszczególne karty są trudne do przywoływania w procedurze uzyskiwania np. pozwoleń na budowę, prowadzenia konsultacji.

- l) W projekcie planu wielokrotnie stosowane są typy treści zakazane przez Rozporządzenie w sprawie techniki prawodawczej. Przykładami są:
- § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 – w całości treść informacyjna,
  - § 5 ust. 1 pkt 3 lit c drugi tiret – zalecenie,
  - § 5 ust. 1 pkt 4 lit. a drugi tiret – treść informacyjna,
  - § 5 ust. 1 pkt 4 lit. b drugi tiret – treść informacyjna,
  - § 8 ust. pkt 1 – treść informacyjna.
- m) W projekcie planu występują powtórzenia obowiązujących przepisów, definicje pochodzące z innych aktów prawnych oraz wezwania do przestrzegania obowiązujących przepisów. Przykłady:
- przepisy zawarte w § 2 ust. 1 rozpoczynające się od zdania „MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca” zawierają definicję „budynku mieszkalnego jednorodzinnego” zawartą w art. 3 pkt 2a prawa budowlanego. W ten sposób dopuszczono do sprzeczności wewnętrznej prawa, bo różne byty (różnie nazwane w planie i prawie budowlanym) mają tę samą definicję; to samo dotyczy przepisów § 2 ust. 1 rozpoczynających się od zdania „MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza”.
  - § 2 ust. 4 mówi „Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, nie mieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określających przeznaczenie terenów, a które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne zgodne z przeznaczeniem terenu”, powtarzając w nieco bardziej skomplikowanej formie ustalenia zawarte w art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **D. W zakresie przekroczenia delegacji ustawowej co do zawartości planu zagospodarowania przestrzennego:**

- n) § 2 ust. 5: „Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu § 12 ust. 2”  
W planie nie można ustalić użytkowania terenu a jedynie „przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” (art. 15 ust.2 pkt 1 uopizp).  
Ustalenia planu powinny odnosić się do każdego zagospodarowania bez podziału czy dany obiekt jest użytkowany czy nie. Plan albo dopuszcza albo nie, nie uzależniając tego od niejasnych kryteriów – nierówne traktowanie podmiotów.
- o) Przekroczenie delegacji ustawowej, co do zawartości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przykłady:
- § 2 ust. 1: „MP – zabudowa mieszkaniowa z pokojami gościnnymi, tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej z maks. 6 pokojami do wynajęcia”. Plan nie ma prawa ingerować w materię wolności gospodarczej, nie ma nawet prawa regulować ile pokoi jest w budynku, a jedynie „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy ... (art. 15 ust. 2 pkt 6 uopizp);
  - ustalenia § 3 projektu planu to regulacja ustawowa nie materia planu i kompetencja Gminy – zapis zbędny;
  - § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b drugi tiret „(i) zakazuje się scalania nieruchomości rozdzielonych historycznymi podziałami parcelacyjnymi; (ii) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu jako podziały do zachowania, stanowią winny granice działek budowlanych.”  
Nie ma podstawy prawnej do zakazu scalania nieruchomości oraz zachowywania podziałów, (jeżeli spełnione są przesłanki wynikające z art. 93 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
  - § 5 ust. 1 pkt 3 lit. c i d pierwszy tiret nakaz „rewaloryzacji zabudowy zabytkowej” – bez podstawy prawnej w ustawie o planowaniu przestrzennym;
  - § 5 ust. 1 pkt 4 lit. f – nakaz „należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań” – bez podstawy prawnej w ustawie o planowaniu przestrzennym,

- § 10 ust. 1 pkt 2 lit. b – ustalenie podmiotowe – „w tym 10% miejsc postojowych ogólnodostępnych” – plan nie ma delegacji do ustaleń co jest dla kogo.
- § 10 ust. 1 pkt 2 lit. e – „dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe określać przez analogię” brak podstawy do ustalania dodatkowej procedury ustalenia zasad parkowania, nie wiadomo w analogii do czego?
- § 10 ust. 2 pkt 6 – „dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, jeżeli inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła” – nałożenie dodatkowego obowiązku bez podstawy prawnej.

**E. W zakresie planowania zmian układu komunikacyjnego:**

- p) Ulica 46 KD-D 1/2 ma na celu jedynie zapewnienie dostępu do terenu 15 MN1, MW1 jest to drogą rozwiązanie (spadki), pogorszą się warunki funkcjonowania wzdłuż ul. Wyspiańskiego - jest ślepa – będzie przelotowa. Nie usprawni to funkcjonowania układu transportowego. Ponadto zabudowa dopuszczona na terenie 15 MN1, MW1 jest na takiej samej skarpie jak na terenie 32 U, UT, gdzie wprowadzono zakaz zabudowy.
- q) Wątpliwości co do parkingu 40 KS oraz zachowania bezsensownego skwerku nad nim jako zieleni z budami (35 ZP, UT), szaletami miejskimi i urządzeniami podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych do Zatoki Gdańskiej.

**F. W zakresie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni (uchwała RMG nr XIII/483/99 z dn. 24 listopada 1999 r.):**

- r) Na obszarze objętym planem znajduje się m. in. strefa prestiżu miejskiego oraz strefa W ochrony archeologicznej. Na obszarze strefy W projekt planu ustala lokalizację (na terenie 34 ZE/UT) nowego budynku – nie nakładając żadnych ograniczeń wynikających z położenia w strefie ochrony archeologicznej. Ponadto budynek zlokalizowany jest bez poszanowania historycznych podziałów parcelacyjnych. Określenie intensywności zabudowy z odniesieniem do terenu poza terenem wyłączonym z zabudowy – nieprecyzyjne.
- s) Parking 40 KS oraz teren 35 ZP, UT znajdują się w określonej w Studium strefie prestiżu miejskiego – projekt planu idzie w kierunku konserwowania tego, co w tych miejscach istnieje od lat siedemdziesiątych XX w. (parking, skwer z budami, szalety miejskie oraz urządzenia do podczyszczania wód deszczowych).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wnioski zawarte w ppkt h, n oraz częściowo w ppkt g.

Ad h) Skorygowano przebieg granicy strefy „E” – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji nr 929 Wojewody Gdańskiego o wpisaniu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego Kamiennej Góry.

Ad n) Plan miejscowy m.in. przeznaczają tereny pod różne sposoby użytkowania: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, tereny użytkowane rolniczo itd. Przeznaczenie terenu opisuje dopuszczony sposób użytkowania terenu i położonych na nim obiektów. Ogólnie - poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów należy rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Zmieniono zapisy planu, w miejsce określenia „użytkowanie” użyto określenia „sposób użytkowania”. Zapisy § 2 pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

*4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania terenu lub obiektów, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 zakresie określającym przeznaczenie terenów, a które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne zgodne z przeznaczeniem terenu.*

*5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.*

Ad g) Zrezygnowano z możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na terenie 34 ZE, UT oraz 35 ZP, UT.

Ad a) Plan nie zawiera kwestionowanych zapisów pozwalających na dowolną interpretację. Nawiązanie wysokości nowej zabudowy do wysokości zabudowy sąsiedniej zostało dokonane przy

formułowaniu zapisów o dopuszczalnej wysokości zabudowy na poszczególnych terenach objętych projektem planu.

Ad b) Ochrona obiektów zabytkowych wynika z wymagań ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 18 ustawy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami. Definicję zabytku zawiera art. 3 ustawy. W szczególności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, parków kulturowych (art. 19 ust. 1 ustawy). Określenie „w szczególności” wskazuje, że nie jest to lista zamknięta. W ramach prac wstępnych zostało wykonane „Studium wartości środowiska kulturowego” obejmujące część obszaru objętego projektem planu, które w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków wskazało objekty i obszary, które powinny zostać objęte ochroną w planie miejscowym.

Ad c) Strefa „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wynika z wpisu tego zespołu do rejestru zabytków. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II) jest ustaleniem projektu planu, zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Szczegółowe zakazy i nakazy obowiązujące w powyższych strefach, oraz obowiązujące dla obiektów objętych ochroną konserwatorską określono w § 5 projektu planu, a w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy także w kartach poszczególnych terenów.

Ad d), k) Przy formułowaniu projektu planu zastosowano przepisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”. Zgodnie z § 143 rozporządzenia do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale V (Projekt aktu wykonawczego (rozporządzenia) i w dziale I (Projekt ustawy). § 125 ust. 2 w dziale V rozporządzenia, który mówi, że paragrafy można dzielić na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, a litery na tiret, nie zakazuje innego układu podziałów z zachowaniem wspomnianej hierarchii. Przykładem są artykuły § 15, 16 i inne rozporządzenia, które zawierają wliczenie w punktach w obrębie jednego paragrafu. Zapisy projektu planu zachowują przejrzystość treści i łatwość odniesienia się do niej. Karty terenów, grupujące ustalenia dla poszczególnych terenów położonych na obszarze planu, stanowią najłatwiejszą i najbardziej przejrzystą formę przekazania obowiązujących ustaleń planu w odniesieniu do konkretnych terenów.

Ad e) Definicję zabytku zawiera art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami, który mówi, że użyte w ustawie określenie zabytek oznacza nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Ujęcie obiektu w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, lub też wpisanie obiektu do rejestru zabytków nie jest warunkiem uznania go za zabytek, ani też warunkiem objęcia go ochroną konserwatorską w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zapisy w planie miejscowym są jedną z form ochrony obiektów zabytkowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (art. 20 ustawy). Projekt planu musi zatem uwzględniać wymagania zgłoszone przez WKZ.

W projekcie planu objęto ochroną konserwatorską objekty, w tym m.in. „Dom Marynarza”, który figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy, oraz objęto strefą ochrony konserwatorskiej cały obszar opracowania planu, w tym ochronę historycznego układu przestrzennego zespołu domu zdrojowego „Dom Marynarza”. Wymagania wynikające objęcia obiektu ochroną konserwatorską lub położenia inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej określono szczegółowo w § 5 projektu planu. Ze względu na stopień przekształcenia budynek hotelu „Antracyt” nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Natomiast położenie obiektu „Antracyt” w obszarze urbanistycznego zespołu Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków powoduje, że wszelkie działania inwestycyjne przy tym obiekcie wymagają pozwolenia WKZ.

Ad f) Ta część uwag odnosi się głównie do zawartości decyzji nr 929 Wojewody Gdańskiego o wpisaniu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego Kamiennej Góry. Zgodnie z tą decyzją w granicach strefy „E” obowiązuje *zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących czynną i bierną*

ekspozycję zespołu zabytkowego. Projekt planu, przywołujący ustalenia tej decyzji, musi być z nią zgodny.

Ad g) Zróżnicowane ustalenia dla różnych fragmentów terenu objętego projektem planu nie są oparte jedynie o kryterium „zakazu lokalizacji obiektów deprecjonujących czynną i bierną ekspozycję zespołu zabytkowego Kamiennej Góry”. Celem planu jest objęcie ochroną konserwatorską wschodniej części zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, która stanowi część międzywojennego założenia urbanistycznego Kamieniec Pomorski (teren planu wraz z Kamienną Górą). Zróżnicowana zabudowa, która powstawała od lat 70-tych ub. w. i która w znacznym stopniu zdegradowała walory kompozycyjne i przestrzenne historycznego zespołu, powoduje konieczność zróżnicowania zapisów planu w odniesieniu do zmienionych uwarunkowań. Podstawą formułowania zapisów projektu planu było „Studium wartości środowiska kulturowego” i szczegółowa analiza istniejącej zabudowy. Warunki dla nowej zabudowy określone w projekcie planu stanowią kompromis uwzględniający zamierzenia potencjalnych inwestorów, jak również konieczną ochronę istniejących wartości kulturowych i walorów zabudowy istniejącej.

Odnosząc się do podanych przykładów Prezydent zauważył, co następuje. Zapisy projektu planu nie dopuszczają nowej zabudowy o obecnych gabarytach willi Marianna, której realizacja odbiegła od warunków określonych w pozwoleniu na budowę. Dla terenu 14 MN1,MW1 określono jednolite warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, ze względu na analogiczną sytuację urbanistyczną obu parcel położonych na tym terenie. Zakres inwestycji dopuszczonych w projekcie planu na terenie 33 UT jest wynikiem obecnego, znacznego stanu zainwestowania tego terenu oraz zgłoszonych przez WKZ wymagań ochrony zabytkowego obiektu willi Śreniawa. Na terenie 29 UT/MN1, stanowiącym niezbudowane działki budowlane, projekt planu określa możliwości i warunki realizacji zabudowy. Ogólne zastrzeżenia dotyczące definicji intensywności zabudowy i określenia kondygnacji nadziemnych są niejasne - określenia te są szczegółowo objaśnione w tekście projektu planu. Stwierdzenie, że wszystkie przykłady rozstrzygnięć jako jedyny powód ograniczenia podają tylko ograniczenie z decyzji nr 929 jest nieprawdziwe – brak takich stwierdzeń w tekście projektu planu.

Ad i) Stwierdzenie, że skoro Gmina nie posiada gminnej ewidencji zabytków ani przyjętego przez Radę Gminy programu opieki nad zabytkami, nie jest władana ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych jest błędne. Wyjaśnienia zawarto powyżej w ppkt e.

Ad j) Ocena zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zagospodarowaniu zabytku, prowadzeniu badań, prac i robót oraz podejmowaniu innych działań przy zabytku, pod kątem zgodności z zasadami jego ochrony, dokonywana jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami. W projekcie planu wymieniono szereg uzgodnionych kryteriów oceny, które stosowane będą przez organ właściwy ds. ochrony zabytków. Nie jest możliwe odniesienie się do wszystkich możliwych przypadków, które mogą zaistnieć w trakcie realizacji planu, dlatego kryteria mają formę szczegółowych zasad, których należy przestrzegać przy projektowaniu i realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych. Ewentualne wątpliwości rozstrzyga, we właściwym trybie, organ ds. ochrony zabytków.

Ad l) Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” nie zakazuje odesłania do innych przepisów, jeżeli uregulowania w nich zawarte uzupełniają zapisy ujęte w planie miejscowym (§ 22 rozporządzenia). Rozporządzenie zakazuje „powtarzania” przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń (§ 137 rozporządzenia). Należy przez to rozumieć takie „powtarzanie” regulacji, które zostały podjęte w akcie wyższego rzędu, które mogłoby sugerować, że są to przepisy wprowadzone przez radę gminy. Rozporządzenie w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” ani rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje uzupełnienia ustaleń planu miejscowego o istotne informacje, a wręcz uwzględnia potrzebę ich umieszczenia „w razie potrzeby”. Potrzeba zamieszczenia w planie informacji dotyczących warunków oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów położonych w obrębie opracowania planu wynika wprost z funkcji, jaką plan miejscowy spełnia – plan jest podstawą do sporządzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Plan powinien zatem dostarczyć komplet informacji, które nie mają charakteru przepisów ogólnie obowiązujących, potrzebnych inwestorowi lub projektantowi do właściwej oceny zamierzenia inwestycyjnego lub opracowania dokumentacji projektowej.

Ad m) Definicje „zabudowy jednorodzinnej” zawarte w projekcie planu mają wykluczyć interpretowanie ustaleń planu poprzez mogącą ulec zmianie definicję „budynku mieszkalnego jednorodzinnego” zawartą w art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego. Zgodnie ze zmieniającymi się w ciągu ostatnich kilkunastu lat przepisami Prawa budowlanego dom jednorodzinny był domem z jednym, dwoma lub czterema lokalami mieszkalnymi. Zmiany te prowadziły do zmieniających się interpretacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych - niezgodnych z intencjami organu uchwalającego plan. Wprowadzenie w zapisach planu funkcji adaptowanej umożliwi działania inwestycyjne w jej zakresie np. przebudowę lub rozbudowę obiektów budowlanych, a nie tylko wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy bez tego prawa (art. 35 uopizp).

Ad o) Obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi, świadczący dla swoich klientów całodzienne wyżywienie jest pensjonatem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (art. 36 pkt 3). Na terenach zabudowy jednorodzinnej na obszarze objętym projektem planu dopuszczone jest wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Proponowane w projekcie planu dopuszczenie, na niektórych terenach zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, zabudowy z pokojami do wynajęcia jest rozszerzeniem powyższego ogólnego dopuszczenia, właściwym dla położenia obszaru w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji. Taka forma usług może dobrze funkcjonować na terenach zabudowy jednorodzinnej, bez tworzenia uciążliwości dla okolicznych mieszkańców (pod warunkiem zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych dla samochodów gości). Usługi turystyki (bez dodatkowych ograniczeń) dopuszczone są w projekcie planu w pasie wzdłuż al. Marsz. Piłsudskiego i brzegu morskiego. Przeznaczenie terenów w planie miejscowym nie jest ingerencją w materię wolności gospodarczej, lecz uprawnionym ustawowo dopuszczeniem/ograniczeniem w użytkowaniu terenów.

- Ustalenia § 3 projektu planu stanowią wypełnienie wymagań zawartych w § 4 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

- Jednym z zabytków znajdującym się w obszarze objętym planem jest historyczny podział parcelacyjny Kamieńca Pomorskiego. Zapisy projektu planu zmierzają do zachowania podziałów historycznych – podstawą jest ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- Określenie ogólnej dostępności części wymaganych planem miejsc postojowych wynika z konieczności zapewnienia miejsc dla gości oraz daje możliwość zmniejszenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe – występuje rotacja parkujących pojazdów. Nie wyklucza to wprowadzenia opłat parkingowych lub innych form kontroli czasu postoju.

- Wskaźniki parkingowe można określać przez analogię do podobnych form zagospodarowania terenów.

- Zapisy dotyczące zaopatrzenia w ciepło wynikają z przyjętych uchwałą Nr XXXVIII/1255/2002 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2002 r. „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla obszaru miasta Gdyni”.

Ad p) Wydzielenie ulicy Wyspiańskiego (46 KD-D 1/2) jest wydzieleniem istniejącym, historycznym. Projekt planu nie przesądza o jej przelotowości.

Ad q), s). Parking na zakończeniu al. Marsz. Piłsudskiego ma uzasadnienie funkcjonalne. Projekt planu nie przesądza o formie niezbędnych w tym miejscu urządzeń do podczyszczania wód deszczowych. Szalety miejskie będą potrzebne do czasu realizacji w innej lokalizacji.

Ad r) W uzgodnieniu z WKZ, w wyniku weryfikacji stref ochrony archeologicznej, strefa W została anulowana.

24) Hotel Nadmorski wniósł uwagi:

a) Ustalenia planu są niespójne, a czasem wręcz sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni.

Gdynia, lokowana w obszarze Trójmiasta, wypracowała sobie własną markę, która przyciąga do miasta turystów głównie kategorii biznesowej (konferencje, eventy, szkolenia). Konsekwentny rozwój „marki” biznesowej jest realizacją strategii promocji miasta oraz celów określonych w Studium.

Zakres ochrony konserwatorskiej zdefiniowany w projekcie planu jest niezgodny z zapisami Studium, które zalicza obszar objęty planem do zespołów o lokalnej randze historycznej (Strefa B?).

- b) Ochrona konserwatorska w planie jest wywiedziona z decyzji nr 929 WKZ o wpisaniu do rejestru zabytków Zespołu Urbanistycznego Kamiennej Góry. Decyzja ta nie ustala ochrony dla budynków lub obiektów zlokalizowanych w obszarze strefy „E”, a jedynie zakazuje budowania budynków deprecjonujących widok na Zespół Urbanistyczny. Zaproponowana w § 5 planu ochrona konserwatorska jest nadinterpretacją dokonaną przez zespół opracowujący plan. Po pierwsze proponuje się objąć ograniczeniami związanymi z ochroną konserwatorską 26 budynków istniejących, choć Decyzja nr 929 nie daje takich wytycznych. Po drugie 12 z nich jest zlokalizowanych poza obszarem wskazanym w Załączniku graficznym do Decyzji nr 929.
- c) Proponowana w planie ochrona konserwatorska oraz ograniczenie możliwości zabudowy do jedynie już istniejących obiektów skutkuje ograniczeniem do zera możliwości inwestowania na terenie nr 33. Wprowadzenie w chwili obecnej do projektu planu zapisu o ochronie jest błędem formalnym będącym konsekwencją braku gminnej ewidencji zabytków oraz prowadzeniu wojewódzkiej ewidencji w oderwaniu od standardów określonych ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami. Znajdujący się w ewidencji wojewódzkiej zapis o „budynku mieszkalnym” przy ul. Ejsmonda 2 dotyczy najprawdopodobniej rozebranej „Willi Zacisze”. „Willa Śreniawa” nigdy nie była budynkiem mieszkalnym.
- d) Błędne ustalenie na terenie 33 punktu widokowego, błędny nakaz zachowania ciągu pieszego. Oczekiwaniem osób podążających na Bulwar Nadmorski byłoby ustalenie nowego traktu pieszego omijającego zaplecze budynku i tarasu gastronomicznego restauracji Barracuda.
- e) Ustalenia planu dotyczące terenu nr 33 w proponowanym kształcie uniemożliwią zagospodarowanie zgodnie z „walorami ekonomicznymi przestrzeni”, co narusza art.1 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- f) Ustalenia planu są niespójne i uznaniowe. W jednych obszarach, powołując się na załącznik graficzny do Decyzji nr 929, blokują możliwość inwestycji w sferze usług o charakterze publicznym, w innych natomiast dopuszczają intensywną zabudowę. Przykładem lokalizacja obiektu gastronomicznego w obszarze 35 ZP/UT. Po wybudowaniu sparametryzowanego w projekcie planu obiektu budowlanego, przynajmniej na fragmencie ciągu spacerowego Bulwaru Nadmorskiego unikalny zespół urbanistyczny Kamiennej Góry nie będzie widoczny.
- g) Plan nie rozwiązuje problemów poprawy warunków komunikacji kołowej czy parkowania pojazdów osób przybywających czasowo w obszarze objętym opracowaniem. Brak jest rozwiązań uwzględniających fakt, iż ulice znajdujące się w opracowywanym fragmencie stanowią jedyną drogę dojazdu do Polanki Redłowskiej, na której ma niebawem powstać duży kompleks basenowy wraz z infrastrukturą hotelowo-gastronomiczną.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił wnioski zawarte w ppkt f, g. poprzez rezygnację z lokalizacji obiektu gastronomicznego na terenie 35 ZP/UT oraz poprzez poszerzenie linii rozgraniczających ulicy Ejsmonda w kierunku południowym. Ze względu na istniejące zagospodarowanie przestrzeni publicznych jedyną możliwością powiększenia liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych jest realizacja parkingów przyulicznych lub podziemnych, których projekt planu nie wyklucza.

Ad a) Zapisy projektu planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni – zarówno ze Studium przyjętym uchwałą RMG Nr XIII/483/99 z dn. 24.11.99 r. – obowiązującym w momencie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, jak i z obecnie obowiązującym Studium przyjętym uchwałą RMG Nr XVII/400/08 z dn. 27.02.08 r. Ustalenia projektu planu są kompromisem pomiędzy zapewnieniem możliwości rozwoju usług turystycznych (dopuszczenie takich usług w pasie nadmorskim) a wymaganiami WKZ dotyczącymi ochrony wartości kulturowych w obszarze opracowania planu (strefy i obiekty objęte ochroną konserwatorską). Obszar opracowania planu jest częścią zespołu o lokalnej randze historycznej (cz. dz. Wzgórze Św. Maksymiliana) przewidywany w Studium do objęcia ochroną - strefa „B” w poprzednim Studium (strefa pełnej ochrony elementów najcenniejszych z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień) i odpowiadająca jej strefa „II” w Studium obecnie obowiązującym (strefa ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień).

Ad b) Uzasadnienie jak w uwadze pkt 23 ppkt b.

Ad c) Na terenie 33 UT znajduje się Hotel Nadmorski. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla tego terenu należą do najwyższych w obszarze planu. Dalsza rozbudowa hotelu ograniczona jest wymaganiami ochrony konserwatorskiej „Willi Śreniawa” i jej otoczenia, zgłoszonymi przez WKZ.

Zapis w wojewódzkiej ewidencji zabytków dotyczy niewątpliwie „Willi Śreniawa”, ul. Ejsmonda 2. WKZ dwukrotnie, w drodze postanowienia, nie zgodził się na zdjęcie ochrony konserwatorskiej tego budynku, odmawiając uzgodnienia projektu planu. Składane dwukrotnie przez Prezydenta Miasta Gdyni zażalenia do Ministra Kultury na te postanowienia nie zostały uwzględnione.

Ad d) Istniejący ciąg pieszy dobrze wpisuje się w ukształtowanie terenu, wskazany punkt widokowy otwiera się na Zatokę.

Ad e) Ustalenia projektu planu są wypadkową uwzględnienia wszystkich wymagań zawartych w art. 1 ust. 2 ustawy, w tym wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*