

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/195/19
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. oraz po raz drugi w dniach od 26.11.2018 r. do 16.12.2018 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy, w dniach od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. zostało wniesionych 30 uwag, w tym 22 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 06.02.2018 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 7509/18/VII/U z dnia 27.02.2018 r., zmienionym zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 19 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej, które wniosły następujące osoby:

1. W. L. – data wpływu 06.02.2018 r.
2. J. P., A. Ś. - P., K. R. - C., P. C. – data wpływu 17.01.2018 r.
3. Wspólnota Mieszkaniowa Beniowskiego 21 – data wpływu 06.02.2018 r.
4. M. A. – data wpływu 05.02.2018 r.
5. M. B., M. N. – data wpływu 26.01.2018 r.
6. Gdyńskie Centrum Sportu – data wpływu 31.01.2018 r.
7. J. K. – data wpływu 06.02.2018 r.
8. A. W. – data wpływu 02.02.2018 r.
9. K. K., A. Z. – data wpływu 05.02.2018 r.
10. A. Z. – data wpływu 24.01.2018 r.
11. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Grabowo 4, Komandorska 1A – data wpływu 25.01.2018 r.
12. Mezo Sp. z o. o. – data wpływu 05.02.2018 r.
13. M. D. – data wpływu 06.02.2018 r.
14. M. i H. K. – data wpływu 06.02.2018 r.
15. M. G. – data wpływu 06.02.2018 r.
16. R. W. – data wpływu 03.02.2018 r.
17. W. L. – data wpływu 14.03.2018 r.
18. Wspólnota Mieszkaniowa Grabowo 4, Komandorska 1A – data wpływu 24.04.2018 r.
19. 3City Development Sp. z o. o. Homes Sp. k. – data wpływu 04.06.2018 r.
20. Mezo Sp. z o. o. – data wpływu 02.05.2018 r.
21. K. K., A. Z. – data wpływu 25.04.2018 r.
22. A. P. – data wpływu 21.03.2018 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. **W. L.** wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 028 MN2, MW2, U (obecnie 027 MN2, MW2, U) - 16 m dla budynków z dachem płaskim a 18 m z dachem stromym i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym czwarta kondygnacja realizowana na powierzchni 20% powierzchni działki. Argumentował, że proponowane rozwiązania architektoniczne umożliwią realizację 4-kondygnacyjnej części budynku od strony ul. Beniowskiego, a 3-kondygnacyjnej od ul. Grabowo, dzięki czemu nowo projektowany budynek zlikwiduje obecną dysharmonię między 5 kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi przy ul. Beniowskiego usytuowanymi od strony lasu, a zabudową po przeciwnej stronie i w rejonie ul. Grabowo. Tłumaczył, że wnioskowane rozwiązanie nie narusza ustaleń Studium, ani żadnych obowiązujących przepisów prawa;

2)Zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki nr 956 z 0,3 na 0,45 powierzchni działki. Powyższe uzasadniał tym, że proponowany wskaźnik odpowiada rzeczywistemu wskaźnikowi na działce (powierzchnia działki 920 m², powierzchnia zabudowy ok. 406 m²);

3)Zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na działce 956 dla kondygnacji nadziemnych z 0,9 na 1,4. Powyższe uzasadniał tym, że proponowany wskaźnik odpowiada wskaźnikowi wyliczonemu na podstawie koncepcji zabudowy nieruchomości;

4)Ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie maksymalnym 20% powierzchni działki. Wnioskował o wprowadzenie w karcie terenu 028 MN2,MW2,U (obecnie 027 MN2,MW2,U) zapisu dopuszczającego zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, występującego np. w karcie terenu 030. Zaproponował następujące brzmienie tego zapisu: „powierzchnię biologicznie czynną nim. 20% powierzchni działki budowlanej dla działek narożnych”;

5)Wykreślenie z karty terenu 028 MN2,MW2,U (obecnie 027 MN2,MW2,U) wskaźnika dot. powierzchni terenów rekreacyjnych w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań. Uwagę uzasadniał tym, że podany w projekcie planu wskaźnik nie znajduje odzwierciedlenia w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani w innych ustawach, a stanowi ograniczenie dla możliwości zagospodarowania terenu przedmiotowej nieruchomości. Argumentował, że rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie reguluje kwestię powierzchni terenów rekreacyjnych w zabudowie wielorodzinnej, a przepis gminny, (do którego zaliczył miejscowy plan zagospodarowania terenu), będący niższy rangą nie może wprowadzać przepisów odmiennych;

6)Zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 028 MN2,MW2,U (obecnie 027 MN2,MW2,U) od strony ul. Grabowo, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem działki nr 956, z uwzględnieniem obrysu budynku i ustalenie jej w odległości 4,5 m od istniejącej krawędzi jezdni. Powyższe uzasadniał tym, że linia zabudowy w projekcie planu przecina istniejący budynek. Wg wnoszącego uwagę, narusza to jego prawa związane z możliwością wykonywania prawa własności, a jego nieruchomość pod tym względem została potraktowana wyjątkowo, ponieważ w innych przypadkach linia zabudowy uwzględnia obrysy budynków. Argumentował, że usytuowanie budynku nie narusza przepisów prawa, gdyż jest oddalony od krawędzi jezdni o ok 8,5 m, (przy wymaganych min. 6 m). Zarzucał, że linia zabudowy z projektu planu powoduje większe ograniczenia zabudowy niż przewiduje obowiązujący plan;

7)Przeznaczenie działki gminnej nr 957 na zabudowę, tj. oznaczenie jej w planie symbolem 028 MN2,MW2,U. Powyższe uzasadniał tym, że przedmiotowa działka stanowi samodzielną działkę budowlaną i może być przedmiotem sprzedaży i dochodu gminy. Poinformował, że jest zainteresowany kupnem tej działki i zagospodarowaniem jej wspólnie z działką nr 956 w celu uzyskania korzystniejszych warunków dla realizacji zabudowy;

8)Przeznaczenie części działek gminnych nr 955 i nr 948 pod zabudowę, tj. oznaczenie ich w planie symbolem 028 MN2,MW2,U (obecnie 027 MN2,MW2,U). Powyższe uzasadniał tym, że przedmiotowe działki są działkami drogowymi o szerokości ok. 14,5 m, a minimalna szerokość drogi dojazdowej wynosi 10 m. Tłumaczył, że ul. Grabowo jest urządzona i istniejące chodniki mieszczą się w pasie szerokości 10 metrów, nie ma uzasadnienia utrzymywanie zbyt szerokiego pasa drogi;

9)Pozostawienie wskaźników parkingowych bez zmian w stosunku do obowiązującego planu tj.: 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, 15 stanowisk/1000 m² usług, 10 miejsc/100 miejsc w obiektach gastronomicznych. Powyższe uzasadniał tym, że proponowane w obecnie sporządzanym projekcie planu wskaźniki są mniej korzystne i trudno znaleźć uzasadnienie dla takich zmian.

Argumentując uwagi, nawiązał do złożonego w 2014 r. wniosku do planu, w którym informował o zamiarze realizacji czterokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego. Tłumaczył, że przy planowanej inwestycji planuje wykorzystać dogodne położenie nieruchomości (lokalizacja niedaleko centrum, urządzone ulice, pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną) i dotychczasowe w nią zainwestowanie (rozbudowa istniejącego obiektu). Tłumaczył, że w parterze budynku ma zamiar urządzić przedszkole, a na wyższych kondygnacjach mieszkania, z opcją wynajmu dla studentów. Argumentował, że proponowana przez niego zabudowa może „naprawić” dysharmonijny krajobraz w rejonie, stanowiąc łącznik między przedwojenną zabudową dwu i trzykondygnacyjną oraz blokami z „wielkiej płyty”. Zarzucał, że zaproponowane w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne umożliwiają bardzo ekstensywną zabudowę jak na ten rejon miasta.

Zdaniem wnoszącego uwagę, wzorem dla ustalania warunków zabudowy w projekcie planu jest bardziej przedwojenna podmiejska zabudowa mieszkaniowa na działkach z okresu przedwojennego, (jak np. przy ul. Beniowskiego, ul. Wąsowicza), niż intensywna zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa, powstająca obecnie w dzielnicy Grabówek. Tłumaczył, że rodzaj zabudowy określony wskaźnikami urbanistycznymi w projekcie planu jest nieaktualny i niezasadny, biorąc pod uwagę współczesny miejski charakter tego terenu ze skoncentrowaną zabudową usługowo-mieszkaniową. Zarzucał, że projekt panu nie uwzględnia potrzeby realizacji mieszkań do wynajęcia dla studentów np. w rejonie Akademii Morskiej.

Tłumaczył, że mimo wcześniej złożonych wniosków do projektu planu, ujawniających jego zamierzenia inwestycyjne, przyjęte rozwiązania planistyczne nie uwzględniają obecnego sposobu zagospodarowania działki ani tendencji do uzupełniania intensywnej zabudowy. Zarzucał, że zaproponowane w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne nie są ze sobą skorelowane, ponieważ dopuszczona powierzchnia zabudowy (wskaźnik 0,3) i intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych 0,9 po przeliczeniach nie jest możliwa do zrealizowania z powodu wymogu dotrzymania pozostałych wskaźników. Tłumaczył, że teoretycznie jest możliwa realizacja parkingu podziemnego, a narzuconych dodatkowych terenów rekreacyjnych i powierzchni biologicznie czynnej na dachu, jednak rozwiązanie takie nie jest opłacalne ze względu na wartość powierzchni użytkowej ograniczoną zapisami projektu planu. Wyjaśniał, że wykonanie garażu podziemnego wymagałoby zniszczenia istniejącego zagospodarowania nieruchomości oraz skutkowałoby marnowaniem dotychczasowego wkładu finansowego i dodatkowymi kosztami wyburzeń. Zarzucał, że ustalenia projektu planu nie dają możliwości przeprowadzenia rentownej inwestycji i w konsekwencji hamują rozwój tego terenu. Zdaniem wnoszącego uwagę właściciele nieruchomości tracą na projekcie planu, ponieważ potencjalny inwestor nie może zrealizować inwestycji ani korzystać z zakupionej nieruchomości w sposób zapewniający dochód. Tłumaczył, że w wyniku wprowadzonych w projekcie planu ograniczeń dla możliwości zabudowy traci też miasto, ponieważ właściciel terenu nie może przyczynić się do rozwoju interesu publicznego, (przez odprowadzanie podatków od budynków i działalności oraz oferowanie nowych usług). Zarzucał, że zapisy projektu planu ograniczają jego prawo własności, chronione Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, która w art. 64 ust. 3 mówi: „Własność może być ograniczona, tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Uwagi uzasadniał tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie istnieją obiekty potwierdzające słuszność proponowanych przez niego zmian. Tłumaczył, że projekt planu powinien umożliwiać racjonalne wykorzystanie potencjału lokalizacji i walorów ekonomicznych nieruchomości. Wnoszący uwagę argumentował, że skoro jego sąsiedzi mogli zrealizować obiekty mieszkaniowe o wysokich wskaźnikach urbanistycznych, to zgodnie z zasadą równego traktowania podmiotów przez władze publiczne (art. 32 Konstytucji RP), on też będzie mógł zrealizować zamierzenia budowlane o podobnym charakterze, które uatrakcyjnią ten rejon Gdyni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, jak również wymaganej powierzchni rekreacyjnej na terenie działki nr 956 ograniczona jest jej niedużą wielkością. W związku z powyższym odstąpiono od wymogu realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań na przedmiotowej działce – analogicznie jak na terenach zabudowy jednorodzinnej.

Zgodnie z treścią zarządzenia nr 8039/18/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.06.2018 r., w związku z analizą kwestionowanej w piśmie z dnia 06.02.2018 r. możliwości realizacji urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m²/10 m², w przypadku występowania nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych, z uwagi na ukształtowanie terenu oraz liczne występowanie skarp, zweryfikowano zapisy dot. ww. wymagań na obszarze objętym projektem planu.

Ad 6) Usunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Grabowo – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązanie takie możliwi częściową adaptację istniejącej zabudowy lub realizację nowej pierzei usługowej wzdłuż ulicy.

Ad 9) Wskaźniki do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych zostały obniżone co jest uzasadnione lokalnymi uwarunkowaniami – obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie z dobrą komunikacją zbiorową i zakłada się wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obowiązujący plan dopuszcza zabudowę do 3 kondygnacji. Projekt planu utrzymuje ten zapis, dopuszczając wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 12 m dla budynków z dachami płaskimi oraz do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych: do 13 m. Dalsze zwiększanie parametrów nie znajduje uzasadnienia.

Ad 2), 3) W obecnym zagospodarowaniu działki wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 956 jest wyższa niż na działkach sąsiednich. Zgodnie z zapisami projektu planu możliwe jest utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy oraz jej nadbudowa, jeżeli nie spowoduje to przekroczenia pozostałych dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.

W projekcie planu znajduje się następujący zapis: *na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.*

W projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy został podwyższony do 0,9, podczas gdy plan obowiązujący ustalał do 0,8. Dalsze zwiększanie parametrów nie znajduje uzasadnienia.

Ad 4) W projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony min. 25% powierzchni działki budowlanej, podczas gdy w planie obowiązującym *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki wynosi 45%, dla działek narożnych może być zmniejszony do 35%*. Przywołane zapisy planu obowiązującego zostały utrzymane w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 030.

Ad 7) W celu uporządkowania stosunków wodnych przy ul. Beniowskiego 27b i zminimalizowania prac związanych z przebudową istniejącej kanalizacji deszczowej, w projekcie planu na działce nr 957 przewidziano lokalizację zbiornika retencyjnego.

Ad 8) Działki nr 948 i nr 955 stanowią rezerwę terenu dla stanowisk postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Grabowo.

2. J. P., A. Ś. - P., K. R. - C., P. C. wniesli o zmianę zapisów dotyczących dopuszczalnej zabudowy na działce nr 1035, w tym:

-obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy,

-ustalenie możliwej lokalizacji nowo projektowanego budynku, jako przylegającego do północnej ściany istniejącego budynku przy ul. Beniowskiego 32.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Na działce nr 1036 znajduje się budynek o wysokich walorach kulturowych (grupa A), dla którego ustalono ochronę konserwatorską. Doprecyzowano warunki lokalizacji nowo projektowanego budynku na działce sąsiadującej – przy granicy z budynkiem historycznym – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęty w projekcie planu parametr intensywności zabudowy pozwala na realizację na działce nr 1035 zabudowy o gabarytach zbliżonych do gabarytów budynku istniejącego na działce nr 1036.

3. Wspólnota Mieszkaniowa Beniowskiego 21 (do pisma załączono listę poparcia podpisaną przez 96 osób) – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Skorygowanie zapisów projektu planu dla terenów 045 MW3 (obecnie 044 MW3) i 046 MW3 (obecnie 045 MW3), na takie które w przypadku wyburzenia obecnych 10-kondygnacyjnych budynków a także zmiany sposobu użytkowania tych działek (z przeznaczenia na cele szkolnictwa wyższego na komercyjne budownictwo mieszkaniowe) uniemożliwią wybudowanie osiedla z tak wielką ilością mieszkań.

Tłumaczono, że gabaryty wybudowanych w latach 1975-1976 trzech 10 kondygnacyjnych „wieżowców” przy ul. Beniowskiego, pełniących rolę domów akademickich, stanowią dysonans architektoniczny w stosunku do otoczenia. Wg wnoszących uwagę, wybudowane w ostatnich latach budynki wielorodzinne, (przy ul. Beniowskiego 5, Beniowskiego 28, Demela 1, Demela 1A), spowodowały pogorszenie warunków życia mieszkańców; wzmożony ruch pojazdów, deficyt miejsc parkingowych, problemy z włączeniem się do ruchu na ul. Beniowskiego, sklasyfikowanej w projekcie planu jako droga dojazdowa KD-D 1/2, której szerokość wynosi tylko 5,1 m.

Zarzucono, że projekt planu przewiduje możliwość wybudowania przy ul. Beniowskiego 15-17 oraz Beniowskiego 20-22 (tereny 045 MW3 i 046 MW3, obecnie 044 MW3 i 045 MW3), takich budynków, o jakie wnioskował inwestor (firma BMC Invest Sp. z o.o.) i Akademia Morska, która jest właścicielem działek.

Argumentowano, że zezwolenie na budowę planowanego osiedla mieszkaniowego spowoduje wzrost liczby mieszkańców ulicy o ok. 45%, a wprowadzenie do ruchu dodatkowych 200-300 samochodów pogorszy warunki życia mieszkańców ulic Beniowskiego, Kołłątaja, Kapitańskiej i Grabowo. Wg wnoszących uwagę, budowa przedmiotowego osiedla, będzie skutkowałą zwiększeniem już przekroczonej normy poziomu hałasu i zanieczyszczeń powietrza, a także pogorszeniem warunków ruchu drogowego na ul. Beniowskiego. Nadmieniono, że w większości istniejących budynków mieszkania na parterze mają okna oddalone od jezdni o 5-10 m.

Wyrażono zaniepokojenie, tym że ewentualna budowa wiąże się z ruchem ciężkiego sprzętu budowlanego. Wspomniano, że na dotychczasowe prośby o instalacje np. progów zwalniających Urząd Miasta Gdyni odpowiadał stwierdzeniem, że pod jezdnią jest infrastruktura techniczna, która może ulec zniszczeniu z powodów wstrząsów. Zwrócono uwagę, że przy ul. Beniowskiego jest jeszcze kilka innych działek, na których będzie dozwolona zabudowa wielorodzinna (działki nr 953, 963, 1035).

Zdaniem wnoszących uwagę Gdynia powinna się rozwijać, ale nie powinno się to odbywać kosztem jakości życia obecnych mieszkańców spokojnych do niedawna dzielnic, a warunki zabudowy są dostosowane do planów i projektów firm deweloperskich. Dodano, że rażącą niesprawiedliwością jest to, że w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego tereny tych działek zostały tak sklasyfikowane aby można było je sprzedać za nieporównywalną cenę w stosunku do ceny gruntu okolicznych terenów prywatnych. Równocześnie nieruchomości prywatne tracą na wartości ze względu na to, że okolica staje się blokowiskiem z problemami komunikacyjnymi. Uwagę argumentowano tym, że przygotowanie planu zagospodarowania przestrzennego jest najlepszym momentem do przywrócenia ulicy Beniowskiego charakteru terenu o zabudowie maksymalnie MW1;

2)W przypadku realizacji jakiegokolwiek inwestycji na działce nr 1082, wnoszono o wyznaczenie na terenie 046 MW3 (obecnie 045 MW3) ogólnodostępnego, publicznego przejścia (ciągu pieszego) prowadzącego od chodnika do lasu, pomiędzy posesjami Beniowskiego 13 i 15 lub o wprowadzenie zapisu, aby teren przed budynkami pozostał terenem otwartym dla okolicznych mieszkańców, jako teren zielony, na przykład z ławkami do odpoczynku.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Ustalono ogólnodostępny ciąg pieszy na terenie 046 MW3 (obecnie 045 MW3), na działce nr 1082, wzdłuż granicy z działką nr 1083, umożliwiający dostęp do rekreacyjnych terenów leśnych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie planu określono zasady uwzględniające inwestycje zakładane przez władze Akademii Morskiej. Podstawą przyjętych w projekcie planu zapisów były rozwiązania wyłonione w konkursie studialno-ideowym na „Koncepcję funkcjonalno-przestrzenną kampusu Akademii Morskiej w Gdyni”, który został zorganizowany we współpracy Miasta i Akademii. Główne zamierzenia inwestycyjne Akademii Morskiej obejmują realizację hali sportowej, budynku centrum dydaktycznego oraz nowych domów studenckich. Budynki obecnych domów studenckich zlokalizowanych pośród zabudowy mieszkaniowej, przy ul. Beniowskiego 15-17 i ul. Beniowskiego 20-22, przewidziane są do wyburzenia, a w ich miejsce planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze.

Działki, na których zlokalizowane są budynki domów studenckich przy ul. Beniowskiego 15-17 i Beniowskiego 20-22 mogą zostać sprzedane przez Akademię tylko razem z budynkami. Zysk ze sprzedaży działek Akademia Morska planuje przeznaczyć na realizację m.in. nowych domów studenckich na terenie kampusu. Zaproponowane w projekcie planu parametry rekompensują przyszłemu deweloperowi cenę działek i sprawiają, że inwestowanie na nich staje się ekonomicznie uzasadnione.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. nie znajdują zastosowania w przypadku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewidziana w projekcie planu wysokość zabudowy na terenie 046 MW3 (obecnie 045 MW3) nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej na tym terenie (do 6-12(13) kondygnacji). Wskaźnik

powierzchni zabudowy na terenie 046 MW3 (obecnie 045 MW3) przyjęty w projekcie planu wynosi 0,43 powierzchni działki budowlanej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w sposób odmienny określić zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Opracowując go, bierze się pod uwagę wyniki szerszych analiz oraz czynniki wybiegające poza te jakie zawierane są w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowywanej przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (kontekst miejsca, strefowanie zabudowy, zrównoważony rozwój w tym potrzeba racjonalnego wykorzystania terenów budowlanych w mieście, walory ekonomiczne przestrzeni).

4.**M. A.** wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Zadał pytanie czy w projekcie planu teren pomiędzy budynkiem przy ul. Beniowskiego 13 a Beniowskiego 15, zostanie ujęty jako ogólnodostępny ciąg pieszy. Argumentował, że niniejsza droga od ponad 70 lat spełnia rolę dojścia do terenu rekreacyjnego dla mieszkańców ul. Beniowskiego;

2)Zapytał, czy w związku z zamiarem budowy dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działce położonej przy ul. Beniowskiego 15-17, nie zostanie naruszona niekontrolowana realizacja nowej zabudowy. Tłumaczył, że istotą jest zachowanie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych ww. obszaru;

3)Zapytał, czy zostanie zachowany wskaźnik powierzchni zabudowy do wielkości działki, który w tym przypadku wynosi 0,33;

4)Zadał pytanie, czy zostaną zachowane wysokości nowopowstałych budynków zgodne z § 7 ust. 4 Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.;

5)Zadał pytanie, czy w przypadku nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostanie zachowany wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią. Stwierdził, że intensywna zabudowa ul. Beniowskiego powoduje dalszą niekontrolowaną urbanizację nowej zabudowy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

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

Ad 5) W projekcie planu dla terenu 046 MW3 (obecnie 045 MW3) znajduje zapis, mówiący o tym, że w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

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

5.**M. B., M. N.** wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 031 MN1 (obecnie 030 MN1), na działce nr 1063 i dostosowanie jej do głównej ściany frontowej parteru i I piętra;

2)Wyrazili sprzeciw wobec przeznaczenia części działki nr 1063, pełniącej funkcję rekreacyjną dla mieszkańców budynku przy ul. Beniowskiego 37 na drogę. Obawiają się, że po poszerzeniu drogi wg projektu planu fragment końcowy ulicy będzie nadal pełnił rolę wyłącznie parkingu dla mieszkańców budynku przy ul. Beniowskiego 48.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do elewacji budynku zrealizowanego na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę (1 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 105 KD-D 1/2 (obecnie 104 KD-D 1/2) – ul. M. Beniowskiego z wycofaniem ścian przyziemia o 1 m względem tej linii zabudowy).

Ad 2) Zmniejszono wymiary placu do zawracania do minimalnych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – promień 6 m, przesuwając linię rozgraniczającą tereny 031 MN1 (obecnie 030 MN1) i 105 KD-D 1/2 (obecnie 104 KD-D 1/2) w kierunku południowo-zachodnim (zmniejszając podcięcie działki nr 1063).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Część działki nr 1063 musi zostać przeznaczona na drogę – plac do zawracania dla samochodów. Ul. M. Beniowskiego – droga publiczna klasy D (dojazdowa) jest na przedmiotowym odcinku nieprzelotowo zakończona. Realizacja placu do zawracania wymagana jest przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

6. Gdynskie Centrum Sportu – wniesiono o uwzględnienie w projekcie planu możliwości budowy sali gimnastycznej przy Zespole Szkół Hotelarsko-Gastronomicznych i Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego nr 1 przy ul. Morskiej 77, 79. Zaproponowano trzy lokalizacje.

1) Wzdłuż ulicy Morskiej wraz z łącznikiem budynku szkoły ZSH-G przy ul. Morskiej 77. Maksymalne wymiary hali mogłyby wynosić 17,4 m x 30,6 m, a wysokość odpowiadałaby górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniego skrzydła istniejącego budynku szkoły przy ul. Morskiej 77. Powyższa lokalizacja byłaby możliwa do realizacji po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i odstępstw od warunków technicznych. Powyższa lokalizacja jest zdaniem wnoszącego uwagę przyjazna dla uczniów z uwagi na możliwość budowy łącznika, który pozwoliłby na dostęp do budynku sali gimnastycznej bez konieczności wychodzenia na zewnątrz. Z uwagi na historyczne założenia urbanistyczne i sąsiadujący pomnik przyrody gabaryty budynku byłyby ograniczone.

2) Na istniejącym boisku ziemnym położonym wzdłuż ul. Kapitańskiej na terenie Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego nr 1. Na podstawie przeprowadzonych przez projektanta analiz lokalizacja wydaje się bardziej elastyczna i prostsza do adaptacji. Wielkość terenu stwarza większy potencjał dla funkcji obiektu i nie stwarza ograniczeń jego gabarytów jak w przypadku lokalizacji przy ul. Morskiej. Sala gimnastyczna nie przekraczałaby wysokości zabudowy określonej przez główny budynek CKZiU przy ul. Morskiej 79.

3) W miejscu istniejącej hali typu namiotowego, dla której dzierżawa kończy się w roku 2024. Biorąc pod uwagę powyższe zwrócono się z prośbą o rozważenie zmian dotyczących linii zabudowy w sposób umożliwiający budowę sali gimnastycznej w dwóch z ww. lokalizacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

W projekcie planu uwzględniono możliwość realizacji sali gimnastycznej.

Najbardziej dogodną jest lokalizacja w miejscu istniejącej sali sportowej typu „namiotowego”. Skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy umożliwiając lokalizację sali z boiskami do siatkówki (24x15), do koszykówki (32x19) i pomieszczeniami zaplecza.

Sala sportowa typu „namiotowego” mogłaby zostać przeniesiona na teren istniejącego gruntowego boiska wraz z bieżnią przy ul. Kapitańskiej, co umożliwiłoby jego utrzymanie i wykorzystywanie przez uczniów po zakończeniu okresu dzierżawy.

Przedmiotowa lokalizacja zapewnia możliwość kontynuacji zasad kompozycji zabytkowego zespołu dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni oraz zachowanie ładu przestrzennego na terenie 025 UO,UN,US (obecnie 024 UO,UN,US), który położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Lokalizacja sali gimnastycznej przy budynku Zespołu Szkół Hotelarsko-Gastronomicznych przy ul. Morskiej 77 koliduje z drzewami objętymi ochroną jako grupowy pomnik przyrody (czternaście jarzębów szwedzkich), ustanowiony w § 1 ust. 4 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r., oznaczony na rysunku planu. Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. uchwały.

Realizacja budynku sali gimnastycznej w miejscu boiska przy ul. Kapitańskiej, z postawieniem sali sportowej typu „namiotowego”, byłaby sprzeczna z zasadami ochrony i kontynuacji kompozycji zabytkowego zespołu dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni.

7.J. K. wniósł o zmianę przeznaczenia terenu 064 MN1 (obecnie 063 MN1,MW1) – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca na MN1,MW1 – zabudowę jednorodziną wolnostojącą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 6 mieszkań.

Powyższe argumentował tym, że dopuszczenie na terenie 064 MN1 (obecnie 063 MN1,MW1) wyłącznie zabudowy jednorodzinnej jest niespójne z zapisami terenów znajdujących się w sąsiedztwie (062 MN1,MW1, 063 MN1,MW1, 065 MW2, 066 U,MW2, 067 MW1, 068 MW3, obecnie nr odpowiednio 061 MN1,MW1, 062 MN1,MW1, 064 MW2, 065 U,MW2, 066 MW1, 067 MW3).

Wyjaśniał, że zapis uniemożliwiający lokalizację na terenie 064 MN1 (obecnie 063 MN1,MW1) zabudowy wielorodzinnej jest trudno wytłumaczalnym wyjątkiem i dyskryminacją dla właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie przedmiotowego terenu. Tłumaczył, że brak możliwości lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy jednoczesnym dopuszczeniu gabarytów zabudowy jak w karcie terenu 063 (obecnie 062), gdzie taka zabudowa jest dopuszczona, (intensywność zabudowy 1,6, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 11 m, szerokość elewacji frontowej do 16 m), jest niezrozumiałe.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Na działkach nr: 1300, 1301, 1303 (ul. Falista 20), zrealizowany został budynek z trzema kondygnacjami mieszkalnymi i lokalem użytkowym w przyziemiu. W 2002 r. lokal użytkowy w przyziemiu został przekształcony na cele mieszkaniowe i obecnie budynek użytkowany jest jako obiekt kilkumieszkańcowy. Obok funkcji zabudowy jednorodzinnej, dopuszczono funkcję małych domów mieszkalnych – do 4 mieszkań, przy zachowaniu niezmiennych pozostałych wskaźników i parametrów zabudowy.

W związku z uwagą wniesioną do projektu planu wyłożonego po raz drugi, o zwiększenie liczby kondygnacji do 4 na terenie 063 MN1,MW1 (poprzednio 064 MN1), parametry zabudowy zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. rozstrzygnął, by nie określać liczby kondygnacji na terenie 063 MN1,MW1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Wjazd na teren oznaczony symbolem 064 (obecnie 063) znajduje się ok. 10 m ponad poziomem wjazdów na teren działek znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 063, co stanowi ograniczenie dla intensyfikowania zabudowy. Ograniczenie liczby mieszkań (do 4) wprowadzono ze względu na charakter istniejącej zabudowy jednorodzinnej i ograniczone przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy.

Wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji na działkach nr 1300, 1301, 1303 6-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego, bez ograniczania liczby mieszkań, spotkał się z uzasadnionym sprzeciwem mieszkańców osiedla przy ul. Falistej i Lelewela.

8.A. W. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Pozostawienie działki przy ul. Falistej 20 jako przeznaczonej na zabudowę wolnostojącą jednorodzinną. Przywołał zeszlenczone plany inwestycji na ww. działce, która miała polegać na wyburzeniu budynku istniejącego i wybudowaniu w jego miejscu 6-kondygnacyjnego budynku. Tłumaczył, że w związku z interwencją mieszkańców sąsiednich budynków, którzy wyrazili sprzeciw wobec tej inwestycji projekt nie został zrealizowany. Poruszył również kwestię zagrożenia stabilności skarpy w rejonie budynku przy ul. Falistej 20, jakim byłyby prace ciężkiego sprzętu budowlanego;

2)Umieszczenie w projekcie planu zapisu o połączeniu osiedla Lelewela - Falista z ul. Wolności poprzez przedłużenie ul. Falistej. Tłumaczył, że istniejący kiedyś przejazd od ww. osiedla po drodze z nawierzchnią z płyt betonowych po wybudowaniu obiektów Morskiego Instytutu Rybackiego został zlikwidowany. Powołał się na plany turystyczne z 1963 r. i 1970 r. wskazujące przebieg ul. Falistej do ul. Wolności. Wyraził wątpliwość dotyczącą budowy przedłużenia ul. Lelewela, tłumacząc, że ul. Wolności jest położona kilkanaście metrów poniżej osiedla oraz wskazując kolizję planowanej przebudowy ulicy ze schodami prowadzącymi z osiedla do ul. H. Kołtątaja;

3)Wskazanie lokalizacji parkingu, na potrzeby lodowiska planowanego na zbiegu ulic Morskiej i Denhoffa. Wyjaśnił, że nie można zakładać, że użytkownicy lodowiska, którymi będą mieszkańcy Gdyni, Wejherowa, Rumi i Redy, będą korzystać z komunikacji publicznej. Wskazał problem braku miejsc parkingowych na potrzeby lodowiska i związane z tym zagrożenie „zapchania” samochodami sąsiadujących z nim ulic;

4)Zwrócił uwagę, że ciąg pieszy oznaczony w projekcie planu jako teren 122 KD-X (obecnie 121 KD-X), zlokalizowany między budynkami Falista 16 oraz Falista 18, został zagrodzony przez któregoś z lokatorów i jest wykorzystywany jako stanowisko postojowe, a w dalszej części przejście jest niemożliwe ze względu na zarośniętą skarpe. Tłumaczył, że w związku z utwardzeniem nawierzchni ciągu następuje niekontrolowany spływ wody deszczowej i osuwanie się skarpy. Wyraził zaniepokojenie w sprawie ewentualnego zaanektowania jednego z dwóch istniejących ciągów pieszych przez dopuszczony do realizacji obiekt wysokościowy, który miałby powstać na końcu osiedla na granicy z dzielnicą Działki Leśne;

5)Rozwiązanie problemu braku możliwości przejazdu osoby korzystającej z wózka inwalidzkiego z części Gdyni „za torami” do części śródmiejskiej. Postulował, aby przy tunelach dla pieszych posadowić windy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Uzasadnione jest pozostawienie niezmiennych, ustalonych w wyłożonym projekcie planu, dopuszczalnych gabarytów nowej zabudowy na działce przy ul. Falistej 20 w nawiązaniu do

istniejącej w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (powierzchnia zabudowy do 0,25 powierzchni działki i wysokość do 3 kondygnacji i do 11 m).

W związku z uwagą wniesioną do projektu planu wyłożonego po raz drugi o zwiększenie liczby kondygnacji do 4 na terenie 063 MN1,MW1 (poprzednio 064 MN1), parametry zabudowy zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. rozstrzygnął, by nie określać liczby kondygnacji na terenie 063 MN1,MW1.

Ad 2) Zarówno w projekcie planu, jak i w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej przewidziano rezerwę terenu na realizację drogi, będącej przedłużeniem ul. Lelewela, biegnącej wzdłuż terenu Morskiego Instytutu Rybackiego do ul. Wolności. Na rysunku projektu planu, na terenie 068 MW3 (obecnie 067 MW3), pokazano orientacyjny przebieg przedłużenia ul. Falistej, który łączy się z planowaną drogą, będącą przedłużeniem ul. J. Lelewela. Podczas prac nad projektem planu, zostały wykonane niezbędne analizy, uwzględniające ukształtowanie terenu, które wykazały, że rozbudowa ul. J. Lelewela w proponowanej lokalizacji jest możliwa. Realizacja przedmiotowej drogi wymaga przebudowy istniejących schodów, które zostałyby odtworzone w innej lokalizacji.

Ad 4) Część działki nr 1298, po której przebiega ciąg pieszy, którym obecnie niemożliwe jest przejście, została w projekcie planu przeznaczona na ogólnodostępny ciąg pieszy (122 KD-X obecnie 121 KD-X), by służyć wszystkim mieszkańcom dzielnicy jako dojście do terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 089 ZP (obecnie 088 ZP).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej uwzględniono ciąg pieszy przebiegający przez teren działki nr 223 (poprzedni nr 612).

Ad 5) W projekcie planu w § 6 ust. 1 pkt 3 znajdują się zapisy, aby w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją. Proponowane rozwiązanie nie jest sprzeczne z ustaleniami projektu planu. Teren w liniach rozgraniczających ul. Morskiej pozwala na realizację wnioskowanych wind, lub urządzenie przejścia pieszego w poziomie terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przy ul. Falistej 20 zrealizowany został budynek z trzema kondygnacjami mieszkalnymi i lokalem użytkowym w przyziemiu. W 2002 r. lokal użytkowy w przyziemiu został przekształcony na cele mieszkaniowe i obecnie budynek użytkowany jest jako obiekt kilkumieszkaniowy. Uzasadnione jest dopuszczenie, obok funkcji zabudowy jednorodzinnej, funkcji małych domów mieszkalnych – do 4 mieszkań, przy zachowaniu niezmiennych wskaźników i parametrów zabudowy.

Ad 3) O wyborze lokalizacji dla lodowiska zdecydowało przede wszystkim kryterium dostępności do środków transportu zbiorowego. Lokalizacja u zbiegu ulic Morskiej i G. Denhoffa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków miejskiej komunikacji autobusowej i trolejbusowej, przystanku SKM Gdynia Stocznia oraz planowanego przystanku PKM.

W projekcie planu na terenie 056 (obecnie 055) KS,KD-X/U – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE/ZABUDOWA USŁUGOWA przewidziano możliwość realizacji obiektów i urządzeń transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie istniejącego przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej i planowanego przystanku kolei metropolitalnej Gdynia Stocznia (przystanki autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój „kiss and ride”, parking dla rowerów, kasy/automaty biletowe).

Projekt lodowiska przewiduje realizację ok. 30 stanowisk postojowych w parkingu podziemnym oraz ok. 10 stanowisk postojowych w poziomie terenu, na działce nr 905. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. uzupełnił, że z uwagi na wysoki koszt realizacji obecnie nie planuje się podziemnego parkingu.

9.K. K., A. Z. wniosły następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Podwyższenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla działek nr: 1210, 1211, 1212 przy ul. Lelewela 3 do 0,34 powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i do 0,44 powierzchni działki dla zabudowy do granicy działki sąsiedniej. Argumentowały, że ww. wartości powierzchni zabudowy, przy czterech kondygnacjach nadziemnych, spełniają zapisy projektu planu pod względem intensywności zabudowy (1,7). Wskazały na szereg ograniczeń projektowych na działce,

m.in. ciepłociąg, nieregularny kształt działki, niekorzystne ukształtowanie terenu (różnica poziomów ok 3 m);

2)Zarzuciły, że projekt planu dopuszczający na terenie 075 MN2,MW1 (obecnie 074 MN2,MW1) zabudowę trzykondygnacyjną pogarsza zapisy decyzji o warunkach zabudowy z dnia 05.11.2010 r. wydanej dla przedmiotowych działek, która wskazywała możliwość budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z garażem podziemnym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną;

3)Zmianę zapisu projektu planu dla terenu 075 MN2,MW1 (obecnie 074 MN2,MW1) dotyczącą liczby mieszkań w budynku z 6 do 8. Wnioskowały o możliwość realizacji na działkach nr: 1210, 1211, 1212 czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 8 mieszkaniami. Tłumaczyły, że przedstawiona koncepcja budynku z 8 mieszkaniami spełnia warunki projektu planu w zakresie liczby miejsc postojowych, zgodnie ze współczynnikiem 1,2 miejsca / mieszkanie;

4)Zmniejszenie odległości linii zabudowy od granicy działki z 6 m do 3 m. Argumentowały, że dotychczas w warunkach zabudowy działek obowiązywało Prawo budowlane i zastosowanie miał przepis, mówiący o zabudowie odsuniętej o 3 m od granic działki. Tłumaczyły, że wskazanie odległości 6 m od projektowanej drogi Wolności-Lelewela wzdłuż działki znacząco zmniejsza możliwości budowlane;

5)Utrzymanie możliwości dojazdu na działkę nr 1211 od ciągu pieszego 123 KD-X (obecnie 122 KD-X). Tłumaczyły, że koncepcja budynku zawiera wjazd i wejście od tej strony. Kwalifikację działki nr 1210 jako MN2,MW1, w celu umożliwienia zakupu jej fragmentu i przeznaczenie jej na zabudowę mieszkaniową, razem z działkami nr 1211 i 1212.

Do uwagi zostały dołączone rzuty koncepcyjne budynku: parteru i podziemnej hali garażowej oraz pismo z dnia 27.07.2016 r. informujące o tym, że przywołana decyzja nr RAAI.HNB.7331-493/07/130/3 z dnia 5.11.2010 r. jest ostateczna, wydana została bezterminowo i pozostaje w obrocie prawnym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W związku z uwagą wniesioną do projektu planu parametry zabudowy zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r. dopuścił ustalenie dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 6 mieszkań parametrów powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy jak dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej. Analogicznie skorygowano zapisy dla terenu 074 MN2,MW1.

Ad 2) W związku z uwagą wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi o zwiększenie liczby kondygnacji do 4 na terenie 074 MN1,MW1 (poprzednio 075 MN1,MW1), parametry zabudowy zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. rozstrzygnął, by nie określać liczby kondygnacji na terenie 074 MN1,MW1 (poprzednio 075 MN1,MW1).

Ad 4) Skorygowano, w uzgodnieniu z ZDiZ, przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zbliżając ją na odległość 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej kontynuacji drogi – ul. J. Lelewela.

Ad 5) Doprecyzowano w projekcie planu dojazd do przedmiotowych działek: od projektowanej drogi dojazdowej 113 KD-D 1/2 (obecnie 112 KD-D 1/2) - ul. J. Lelewela z dopuszczeniem dojazdu poprzez ciąg pieszey 123 KD-X (obecnie 122 KD-X).

Ad 6) Część działki 1210, znajdująca się w granicach terenu 075 MN2,MW1 (obecnie 074 MN2,MW1), przeznaczona jest na zabudowę mieszkaniową i może być zagospodarowana razem z działkami nr 1211 i nr 1212. Pozostała część powinna pozostać przeznaczona na drogę publiczną – kontynuację ul. J. Lelewela w kierunku ul. Wolności.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W przywołanej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowych działek wskaźnik powierzchni zabudowy wynosił do 0,25 powierzchni działki. Analiza stanu istniejącego wykazała, że w rejonie przedmiotowych działek wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla budynków wolnostojących wynosi od 0,17 do 0,27.

Ad 2) W przywołanej decyzji o warunkach zabudowy ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do jej gzymsu lub attyki – ok. 10,5 m jak budynku przy ul. Lelewela 1, mierzona od rzędnej 36,95 m n.p.m. Przywołany w decyzji o warunkach zabudowy budynek przy ul. Lelewela 1 jest budynkiem 3-kondygnacyjnym, czwarta kondygnacja ma wysokość, która uniemożliwia jej wykorzystanie na cele użytkowe/mieszkaniowe. Przewidziana w projekcie planu dopuszczalna wysokość zabudowy nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie pomiędzy ulicą H. Kołłątaja a ul. J. Lelewela.

Ad 3) Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na charakter istniejącej, sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej oraz niewielkie powierzchnie działek i ograniczone przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Dla zabudowy w formie małych domów mieszkalnych (do 4-6 mieszkań) ustalono standard 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie. W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Ad 4) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 3 m od linii rozgraniczającej planowanej kontynuacji drogi – ul. J. Lelewela byłoby niewłaściwe z uwagi na zbyt małą odległość od krawędzi jezdni oraz przewidywaną różnicę poziomów działki i drogi.

10.A. **Z.** wniosła o przesunięcie linii zabudowy na terenie 075 MN2,MW1 (obecnie 074 MN2,MW1) na odległość 3 m od linii rozgraniczającej teren 113 KD-D 1/2 (obecnie 112 KD-D 1/2) - ul. J. Lelewela, w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy na tym terenie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w uwadze nr 9 pkt 4.

11.Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Grabowo 4, Komandorska 1A – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Usunięcie z §7 ust. 3 pkt 2 terenu 019 MW2 (obecnie 018 MW2), dla którego ustalono: możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy, możliwość realizacji programu parkingowego w obrębie zespołu zabudowy w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w formie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu.

Powyższe uzasadniano tym, że żadne z przedstawionych do publicznego wglądu opracowań planistycznych, służących ustaleniom mpzp nie zajmując się problematyką komunikacyjnej drożności dzielnicowych, przewidują kolejne dogęszczanie dzielnicy zabudową mieszkaniową obsługiwaną drogami o dotychczasowej przepustowości.

Zarzucono, że plan zajmuje się w sposób znaczący jedynie możliwością parkowania samochodów; w tym 5-cioma zbiorczymi garażami określanymi jako garaże podziemne, przewidywanymi Planem do realizacji, w większości pod istniejącym obecnie starym drzewostanem i lokalizowanymi przy istniejących bądź – znanych powszechnie jako – przewidywanych, znaczących inwestycjach kubaturowych.

Zdaniem wnoszących uwagę do takich podziemnych garaży należy też garaż przewidywany planem w dotychczas zielonym i zadrzewionym terenie stanowiącym „wewnętrzny kwartał zabudowy” obiektem.

Tłumaczono, że mieszkańcy nie są zainteresowani ani niszczeniem istniejącego drzewostanu ani budową w to miejsce i pod oknami miejsc parkingowych realizowanych w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu wraz z towarzyszącymi budynkami technicznymi. Zdaniem wnoszących uwagę parkingi/garaże nie poprawią warunków zamieszkania, bo generują wzmożony ruch, spaliny, hałas na podwórku;

2)Usunięcie z karty terenu 019 MW2 (obecnie 018 MW2) z pkt 3 lit. c drugiej części zapisu dopuszcza się realizację parkingów podziemnych urządzeń technicznych związanych z parkingami. Powyższe uzasadniano jak w pkt. 1);

3)Usunięcie z tekstu planu, z karty terenu 019 MW2 (obecnie 018 MW2) drugiej części zapisu pkt. 5 lit. d dopuszcza się realizację nadziemnej kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią.

Powyższe uzasadniano tym, że zapisy projektu planu są niejednoznaczne w kwestii „nadmienności i częściowej podziemności” garażu, zlokalizowanego na terenie wyłączonym z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej i rekreacyjno-wypoczynkowej. Ponadto zwracano uwagę, że część obszaru objętego ww. terenem wyłączonym z zabudowy znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi. Informują o problemach wynikających z podtopień istniejącej zabudowy po letnich deszczach nawalnych lub długotrwałych opadach.

Wniesiono o niezmiennianie ukształtowania terenu zapewniającego stateczność skarpy;

4)Usunięcie z karty terenu 019 MW2 (obecnie 018 MW2) całości zapisu punktu 6 dotyczącego warunków podziału nieruchomości. Powyższe uzasadniano tym, że uczynią wszystko, co możliwe, aby wewnętrzny kwartał zabudowy na terenie 019 MW2 (obecnie 018 MW2) pozostał

produkującym tlen w z naturalnym drzewostanem wraz z istniejącymi nasadzeniami, a nie garażem czy wielokondygnacyjnym parkingiem oraz aby możliwy był do niego dojazd; w tym do obu elewacji obiektu od strony dziedzińca dla straży pożarnej, niecelowy jest zapis o jakimkolwiek podziale nieruchomości;

5) Korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ulic Komandorskiej i Grabowo.

Powyższe uzasadniano zamiarem realizacji 6 szybów windowych przy 6 wejściach do klatek schodowych budynków należących do wspólnoty. W projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych wewnątrz kwartału zabudowy.

Tłumaczono, że ze względu na układ lokali mieszkalnych nie ma możliwości dobudowy dźwigów osobowych we wnętrzu kwartału;

6), „O jakąkolwiek realną ochronę prawną - zapisami planu przed obecnym natężeniem hałasu ulicznego mieszkańców budynku Wspólnoty (...) wówczas, gdy zrealizowane zostaną kolejne inwestycje mieszkaniowe przewidziane tymi ustaleniami.”

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2), 3) Zapisy w karcie terenu 019 MW2 (obecnie 018 MW2) pkt 3 lit. c i pkt. 5 lit. d odnoszą się do możliwości warunkowej realizacji parkingu na terenie działki przylegającej do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Grabowo 4, Komandorska 1A – parkingu, który nie może powstać bez zgody Wspólnoty. Usunięto kwestionowane przez Zarząd Wspólnoty zapisy dopuszczające realizację parkingów podziemnych lub nadziemnych częściowo zlokalizowanych w skarpie na terenie 019 MW2 w strefie wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni.

Ad 4) Projekt planu nie zakłada możliwości wydzielenia nowej działki budowlanej na terenie 019 MW2 (obecnie 018 MW2). Z zapisów projektu planu wynika, że należy dołączyć działkę nr 811 do działek nr 813 i nr 812.

Ad 5) Skorygowano zapisy projektu planu w celu umożliwienia realizacji wind osobowych od strony elewacji frontowych.

Ad 6) Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 019 MW2 (obecnie 018 MW2) zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego. Na części terenu występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego. Ochronę przed hałasem zapewniają przepisy prawa powszechnego, zwłaszcza przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Określają one na czym polega ochrona przed hałasem (art. 112), przedmiot tej ochrony oraz delegację do ustalenia jej wymaganego poziomu w przepisach szczegółowych (art. 113). Zgodnie z art. 119 przywołanej ustawy dla terenów, na których poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny, administracja publiczna tworzy program ochrony środowiska przed hałasem, którego celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 2), 3) Wielkość działek nr 812 i nr 813 na których usytuowane są budynki przy ul. Grabowo 4 i Komandorskiej 1a nie pozwala na zrealizowanie programu niezbędnego dla ich prawidłowego funkcjonowania. Mając na uwadze powyższe zasadne jest dołączenie do działek nr 812 i nr 813 działki nr 811. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oprócz dojsć, dojazdów, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej wymaga także odpowiedniego programu parkingowego.

Obecnie w budynkach przy ul. Komandorskiej 1a znajduje się ok. 27 lokali mieszkalnych a w budynku przy ul. Grabowo 4 – ok. 23 lokale mieszkalne. Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 019 MW2 (obecnie 018 MW2) brak jest jakichkolwiek stanowisk postojowych.

Przepustowość istniejących dróg jest obniżana nieprawidłowym parkowaniem w pasie drogowym. Dlatego stanowiska postojowe należy zapewniać na terenie działki budowlanej. W projekcie planu w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy ustalono wskaźnik min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań.

Należy zauważyć, że kwestionowane zapisy projektu planu umożliwiają, ale nie nakazują realizacji przez Wspólnotę niezbędnego programu parkingowego na terenie 019 MW2 (obecnie 018 MW2). Zakładając, że Wspólnota nie podejmie działań inwestycyjnych, w konsekwencji których zaistnieje konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla istniejących i nowoprojektowanych mieszkań, realizacja wymaganego programu parkingowego nie będzie wymagana.

Projekt planu umożliwia realizację parkingów podziemnych na wszystkich terenach przeznaczonych na zabudowę – tj. przede wszystkim poza terenami przeznaczonymi do

zagospodarowania w formie zieleni. Na terenach oznaczonych w projekcie planu jako strefy wyłączone z zabudowy, do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się realizację parkingów podziemnych tylko warunkowo - pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.

Ad 4) Wymóg dotyczący ustalania w projekcie planu miejscowego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni, wynika z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Mezo Sp. z o. o. – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Wykreślenie z projektu planu zapisu dla terenu 014 MN1, MW1 (obecnie 013 MN1, MW1), ograniczającego zabudowę działki budowlanej tylko do 1 budynku.

Uwagę argumentowano tym, że powierzchnia działki nr 849 wynosi 3081 m². W projekcie planu zaproponowano zapis „nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnej lub jednego budynku wielorodzinnej na jednej działce budowlanej”.

Z uwagi na to, że w projekcie planu brak jest definicji działki budowlanej odwołał się do definicji działki budowlanej z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która brzmi następująco: działka budowlana – „należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”.

Zdaniem wnoszącego uwagę kwestionowany zapis spowoduje znaczne ograniczenie w zabudowie przedmiotowej działki. Tłumaczono, że jest niezrozumiały i niezasadny, ponieważ zaproponowana w projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej może wynosić 600 m², a dla zabudowy wielorodzinnej 1200 m². Jego zdaniem zapisy zaprzeczają sobie/nie są ze sobą spójne.

Powołano się na obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Grabowo, Beniowskiego, Wąsowicza (Uchwała Rady Miasta Gdyni nr XL/1283/2002 z dnia 24.04.2014 r.), w którym nie było zapisu tak znacząco ograniczającego zabudowę przedmiotowej nieruchomości;

2) Zastosowanie, w zakresie dostępu do drogi publicznej, rozwiązania zaproponowanego przez spółkę Euro Styl, (wcześniejszego właściciela nieruchomości) pismem z dnia 12.06.2015 r., czyli przeznaczenie terenu drogi publicznej (oznaczonej w planie obowiązującym jako 12 KD 1/2) na drogę dojazdową wewnętrzną 12 KDW. Kopia ww. pisma została załączona do uwagi.

Uwagę argumentowano tym, że brak jest faktycznego dostępu do drogi publicznej. Zapewnienie dostępu tylko od ul. Wąsowicza (karta terenu 103 KD-D 1/2, obecnie 102 KD-D 1/2) również powoduje brak możliwości zagospodarowania niniejszej działki. Nie jest bowiem możliwe wykonanie dojazdu do działki nr 849 od strony ul. Wąsowicza, z uwagi na dużą różnicę terenu wynoszącą ok. 5 m.

Podważono przeznaczenie w projekcie planu terenu na ciąg pieszy, w miejscu przeznaczonym w obowiązującym planie na nowo projektowaną drogę, powiązaną z ul. Wąsowicza – teren 117 KD-X. Tłumaczono, że takie rozwiązanie powoduje brak dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości sąsiednich – działek nr 847, nr 844 (działka nr 844 to działka będąca własnością gminy). Dodano, że przeznaczenie fragmentu działki nr 849 na drogę (teren 103 KD-D (obecnie 102 KD-D) - ul. Wąsowicza) również ograniczy zabudowę nieruchomości;

3) Zastosowanie zapisu w zakresie parametrów określających powierzchnię zabudowy, tożsamy z obowiązującymi w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego, która wg wnoszącego uwagę wynosi 50%. Poinformowano, że wprowadzenie zapisów, do których złożył uwagi, pogorszy możliwość zabudowy nieruchomości, jaką zapewnia obowiązujący plan oraz spowoduje znaczny spadek jej wartości wynikający z ograniczeń w zabudowie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W związku z uwagami o dopuszczenie możliwości realizacji budynków bliźniaczych na terenie 014 MN1, MW1 bez konieczności wydzielania działek oraz o obniżenie wymagań dotyczących warunków podziału nieruchomości i parametrów działek budowlanych na terenach 013 MN1, MW1 i 014 MN1, MW1 z uwzględnieniem zapisów obowiązującego planu, wniesioną do projektu planu, Prezydent Miasta Gdyni, zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r. dopuścił wyjątek od zasady mówiącej, że nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku

mieszkalnego (jedno - lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej i wprowadzono zapisy warunkujące taką możliwość, a także rozstrzygnął, by obniżyć wymagania dotyczące warunków podziału nieruchomości i parametrów działek budowlanych dla terenów 13 MN1,MW1 i 14 MN1,MW1 (obecnie teren 13 MN1,MW1), z uwzględnieniem zapisów planu obowiązującego.

W związku z uwagą o wykreślenie zapisu „powierzchnia części działki, przypisanej do budynku, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, każdego z oddzielnych segmentów odpowiada co najmniej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w pkt 6” wniesioną do projektu planu wyłożonego po raz drugi, zapisy warunkujące dopuszczenie realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno - lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. rozstrzygnął o jego wykreśleniu. Zapisy umożliwiające realizację więcej niż jednego budynku (jedno- lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej zostały preredagowane.

Ad 2) W związku z uwagą wniesioną do projektu planu dotyczącą przebiegu przewidzianego w projekcie planu ciągu pieszo-jezdnego i zwracającą uwagę na brak możliwości dojazdu do działki nr 844, której właścicielem jest Gmina oraz działki prywatnej nr 847 zapisy projektu planu zostały ponownie przeanalizowane i Prezydent Miasta zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r. rozstrzygnął, by przewidzieć ciąg pieszo-jezdny zapewniający dojście i dojazd do działki gminnej nr 844 i działki prywatnej nr 847.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Część działki nr 849 została w projekcie planu przeznaczona na drogę – plac do zawracania dla samochodów. Planowane jest przedłużenie ul. S. Wąsowicza – drogi publicznej klasy D (dojazdowej), która jest nieprzelotowo zakończona. Realizacja placu do zawracania wymagana jest przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Ad 3) W obowiązującym planie nie został ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy, jednakże inne wskaźniki ją ograniczają. Wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki wynosi 60%, co wraz z koniecznością zapewnienia niezbędnych dojazdów i miejsc postojowych ogranicza rzeczywistość, możliwą powierzchnię zabudowy znacznie poniżej 50%.

Przyjęty w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki umożliwia realizację zamierzenia budowlanego zgodnego ze złożonym przez firmę Euro Styl wnioskiem do planu – projektem koncepcyjnym proponowanej zabudowy.

13.M. D. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Skreślenie z projektu planu zapisów o ustaleniu ochrony konserwatorskiej schronu przeciwlotniczego na terenie posesji przy ul. Falistej 6.

Powyższe uzasadnił tym, że na terenie posesji Falista 6 nie znajduje się żaden obiekt, mogący być zakwalifikowany jako schron przeciwlotniczy, być może analogiczny obiekt znajduje się na którejś z sąsiednich posesji i omyłkowo został przyporządkowany do posesji Falista 6;

2) Wprowadzenie zmiany w zapisach projektu planu dotyczących ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych; przeniesienie budynku mieszkalnego przy ul. Falistej 6 z grupy B do grupy C, lub o wykreślenie go z grupy obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Powyższe uzasadnił tym, że budynek przy ul. Falistej 6, w chwili obecnej nie wyróżnia się już szczególnymi cechami indywidualnymi. Argumentował, że w wyniku zniszczeń wojennych i powojennych wiele elementów jego formy zostało zmienionych, między innymi: rozmieszczenie, proporcje i kształt części stolarki okiennej, całkowicie przebudowano wejście do suterenu i tarasu. Tłumaczył, że budynek jest w złym stanie technicznym, pogarszającym się w wyniku aktywacji ruchów masowych po wybudowaniu w bezpośrednim sąsiedztwie dużego budynku wielorodzinnego. Informował, że w przypadku dalszego postępu tego procesu, w związku z ograniczonymi możliwościami prywatnych właścicieli, trudno będzie zachować budynek w jego obecnej formie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Schron znajduje się na działce nr 1123, przy ul. Falistej 4A. Skorygowano dane adresowe w projekcie planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Budynek mieszkalny przy ul. Falistej 6 jest budynkiem historycznym o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżnia się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz jest wartościowy w skali zespołu. Mimo dokonanych współczesnych przekształceń, zachował

czytelną historyczną formę. Zasadne jest objęcie go ochroną konserwatorską w grupie B – obiekty o walorach kulturowych.

14.M. i H. K. wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Umieszczenie w karcie terenu 051 MN1,MW1 (obecnie 050 MN1,MW1) zapisu, zezwalającego na realizację na działkach nr: 1126, 1129 i 1132, kilku budynków wielorodzinnych o parametrach zgodnych z zapisami planu, ale z możliwością realizacji wspólnego garażu podziemnego dostępnego dla wszystkich budynków. Wnieśli też o możliwość bilansowania liczby miejsc postojowych, wymaganych przez projekt planu, pomiędzy przedmiotowymi działkami.

Powyższe uzasadniali tym, że w 2014 r. uzyskano dla przedmiotowego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem od ul. Falistej wraz z infrastrukturą techniczną. Tłumaczyli, że opracowanie części konstrukcyjnej dokumentacji technicznej wykazało konieczność wzmocnienia skarpy, jeszcze przed przystąpieniem do budowy, co wymagałoby wysokich nakładów finansowych, a trudne ukształtowanie działek (różnice wysokości w zakresie 48,3 - 34,7 m n.p.m.) wymaga deniwelacji terenu. Tłumaczyli, że wykonanie garażu na działce nr 1126 byłoby ekonomicznie nieuzasadnione, dlatego zamierzają zrealizować inwestycję na działce nr 1132 i części działek nr 1129 i nr 1126 i tym samym nie naruszać istniejącej skarpy. Informowali, że rozważają wybudowanie dwóch lub trzech budynków wielorodzinnych, o formie zgodnej z zapisami planu, obsługiwanych od ul. Beniowskiego i byłby to jedyny wjazd na teren / zjazd na drogę publiczną dla wszystkich trzech działek;

2)Umieszczenie w planie zapisu umożliwiającego wykonanie zabudowy wielorodzinnej o liczbie mieszkań większej niż wskazuje obecne ograniczenie (6 mieszkań na budynek).

Powyższe uzasadniali wykluczającymi się wytycznymi w karcie terenu 051 MN1,MW1 (obecnie 050 MN1,MW1). Tłumaczyli, że nałożenie dodatkowego obostrzenia warunkującego liczbę mieszkań nie współgra z przedstawionymi w planie parametrami wysokościowymi, (do 3 kondygnacji i 11 m, w przypadku lokalizacji na stoku do 4 kondygnacji i 12,5 m). Wyjaśniali, że budynek 3-kondygnacyjny może zostać wykonany na wysokości 9,5 m, a wyniesienie go o 0,5 kondygnacji w górę (aby od strony niżej położonego terenu wykonać 4 kondygnacje) powoduje, że przy założeniu 2 mieszkań na kondygnację przekroczone zostaną warunki planu. Argumentowali, że zabudowa wielorodzinna o ekonomicznym standardzie zakłada projektowanie więcej niż 2 mieszkań na kondygnację. Zapewniali, że wykonanie budynków o większej liczbie mieszkań nie zmienia charakteru urbanistycznego omawianego terenu, ze względu na ograniczenia wynikające z warunków planu (wysokość, powierzchnia, intensywność zabudowy i wskaźniki miejsc postojowych) oraz możliwości inwestycyjne działki.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dopuszczono możliwość przejazdu do działki nr 1126 położonej w głębi kwartału zabudowy poprzez działkę nr 1132 – od ul. M. Beniowskiego lub poprzez działkę 1129 – od ul. Falistej. Przejazd może być zorganizowany także jako przejazd podziemny łączący podziemne części budynków.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 2) W otoczeniu działek nr: 1126, 1129, 1132 występuje zabudowa jednorodzinna i małe domy mieszkalne, w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek zabytkowy objęty w projekcie planu ochroną konserwatorską w grupie A.

Ustalenie maksymalnej liczby mieszkań w budynku wielorodzinnym – do 6 ma na celu ochronę charakteru istniejącej zabudowy i ograniczenie procesów wymiany zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych na zabudowę wielorodzinną. Temu celowi służy również zapis o jednym domu jednorodzinnym lub jednym budynku wielorodzinnym na jednej działce budowlanej oraz linie zabudowy wyznaczone we wnętrzach kwartału zabudowy.

Ograniczenia wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie istniejących działek budowlanych i ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Mają na celu ochronę ładu przestrzennego, utrzymanie możliwie dobrych warunków zamieszkiwania, dostosowanie intensywności i form nowej zabudowy do istniejących uwarunkowań przestrzennych i komunikacyjnych.

15.M. G. wniosła następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Zgłosiła problem dotyczący infrastruktury drogowej w części dzielnicy Grabówek – rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej. Tłumaczyła, że sieć drogowa nie spełnia zadań komunikacyjnych w mocno zurbanizowanej części miasta, przy ruchu samochodowym

generowanym przez liczne obiekty usługowe, placówki oświatowe, kościoł. Argumentowała, że infrastruktura drogowa nie zapewnia zapotrzebowania na miejsca postojowe, ani możliwości swobodnego poruszania się pieszym, komunikacji miejskiej i służbom sanitarnym. Zarzuciła, że projekt planu nie przewiduje rozwiązania tego problemu. Tłumaczyła, że planowane lodowisko, dla którego nie zapewniono zaplecza parkingowego, ani dobrego dojazdu, pogorszy trudną sytuację komunikacyjną;

2) Sprzeciwiła się zezwoleniu na zastępowanie dotychczasowych budynków jednorodzinnych wielorodzinnymi (np. przy ul. Falistej 16, Kapitańskiej 35 i innych). Argumentowała, że mimo konieczności zapewnienia parkingów dla nowo projektowanych budynków i tak korkują się ulice. Zgłosiła problem nieprawidłowego parkowania;

3) Wniosła o uwzględnienie uwag dotyczących karty terenu 065 MW2 (obecnie 064 MW2):

Poinformowała, że granice terenu nie pokrywają się z faktycznymi granicami działki. Tłumaczyła, że część działki pełni funkcję drogi. Zarzuciła, że źle wyznaczono działkę i mimo zgłoszenia w Urzędzie Miasta Gdyni, nie została dokonana regulacja prawna.

Zarzuciła, że powierzchnia działki ujawniona w księdze wieczystej jest mniejsza niż wykazana w projekcie planu. Sprzeciwiła się jeszcze większemu zajęciu działki na pas drogowy i zbliżeniu granicy na odległość 1 - 0,5 m od ściany budynku przy ul. Kapitańskiej 1-3. Tłumaczyła, że spowoduje to znaczne pogorszenie warunków życia jego mieszkańców.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 2) Ze względu na istniejące zagospodarowanie, budynki usytuowane w niewielkich odległościach od linii rozgraniczających (na ogół ok. 5 m, miejscami 2 – 3 m) znacząca rozbudowa istniejącego układu jest niemożliwa. Projekt planu zakłada kontynuację chodnika po wschodniej stronie ul. Falistej dla usprawnienia i poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego. Obecnie piesi zmuszeni są do przechodzenia na drugą stronę ul. Falistej w niebezpiecznym miejscu, gdzie spotykają się dwie jezdnie pod bardzo ostrym kątem. W projekcie planu ustalono wymagania parkingowe. Przepustowość istniejących dróg jest obniżania nieprawidłowym parkowaniem w pasie drogowym, jednakże egzekwowanie przepisów drogowych nie dotyczy ustaleń planu.

Projekt planu ma na celu ograniczenie dotychczasowych procesów wymiany zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną w drodze wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 3) W projekcie planu przewidziano przeznaczenie części działki nr 1195 na drogę publiczną dojazdową – 110 KD-D 1/2 (obecnie nr 109 KD-D 1/2) - ul. Falista. Powyższe wynika z konieczności zachowania rezerwy terenu na chodnik. Ze względów bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrzyżowanie o ograniczonej widoczności), niewskazana jest realizacja chodnika po zachodniej stronie ul. Falistej.

Ustalenia projektu planu w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek już istniejących, w tym ewentualnych podcięć istniejących działek w celu regulacji linii rozgraniczających dróg publicznych.

Wielkość działki nr 1195, na której zlokalizowany jest wielorodzinny budynek przy ul. Kapitańskiej 1-3, ogranicza możliwość realizacji programu niezbędnego dla jego prawidłowego funkcjonowania. Zasadne jest dołączenie do działki nr 1195 części działek gminnych nr 1191 i nr 1196.

16.R. W. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Nie zgodził się z linią zabudowy zaproponowaną w wyłożonym projekcie planu od strony zewnętrznej jak i od strony podwórka. Powyższe argumentował tym, że proponowana w projekcie planu wewnętrzna linia zabudowy wycina kawałek działki nr 1400, kształtując zabudowę w sposób mało estetyczny i całkowicie niepraktyczny. Z kolei proponowana linia od strony zewnętrznej została skrócona do szerokości 12 m, co odbiera możliwość zaprojektowania budynku o charakterze dominanty tak potrzebnej dla tego miejsca z punktu widzenia urbanistycznego. Zwracał uwagę, że linia zabudowy na granicy działek nr 1349 i nr 1350 odbiera możliwość zasłonięcia ściany szczytowej budynku zlokalizowanego na działce nr 773, która nie jest ścianą ekspozycyjną i powinna być w pełni zasłonięta, aby nie być elementem szpecącym miasto;

2) Zaakceptował wskaźniki miejsc postojowych wynikających z powierzchni użytkowej:

- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej biur;

3) Wyraził akceptację dla zjazdu na działkę z ul. Kołłątaja.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2), 3) Utrzymano zapisy projektu planu, do których wnoszący uwagę nie wniósł zastrzeżeń.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dopuszczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granic z sąsiednimi działkami budowlanymi skutkowałoby możliwością realizacji ścian pozbawionych drzwi i okien na granicy z działkami sąsiednimi, w strefie wypoczynkowej istniejącej zabudowy. Projekt planu przewiduje odsunięcie nowo projektowanej zabudowy od granic sąsiednich działek – dla utrzymania właściwych warunków zamieszkiwania, w tym nasłonecznienia, na terenach sąsiadujących z działkami wnoszącego uwagę.

17.W. L. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

Zwracał się z prośbą o ponowne rozpatrzenie części uwagi, którą wniósł w dniu 06.02.2018 r.

1)Wnosił o przeznaczenie działki gminnej nr 957 na zabudowę. Powyższe uzasadniał informacją uzyskaną w urzędzie miasta, że Wydział Gospodarki Nieruchomościami złożył wniosek do procedowanego planu, aby przeznaczyć działkę gminną nr 957 na zabudowę i wystawić ją na sprzedaż jako samodzielną nieruchomość budowlaną. Stwierdził, że przyjęte rozwiązania w projekcie nie uwzględniają tego wniosku.

2)Wyraził chęć zakupu działek nr: 955 i 948 o ile w planie zostaną one ujęte jako budowlane. Stwierdził, iż ponoszenie przez gminę kosztów budowy parkingu po przeprowadzonej około 10 lat temu budowie chodników i urządzeniu ul. Grabowo jest niezasadne. Twierdził tym samym, iż miejsca postojowe służyłyby jego klientom. Proponował ze swojej strony, po kupnie ww. nieruchomości, wybudowanie parkingu, jednak jako przypisanego do jego nieruchomości i zbilansowanego z zamierzeniem inwestycyjnym, jakim jest rozbudowa obecnego obiektu na obiekt usługowo-mieszkaniowy. Podał do wiadomości, że wystąpił z zapytaniem o zbycie omawianej nieruchomości do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, gdzie otrzymał informację zwrotną, że działki są „czyste”. Stwierdził tym samym, iż nie ma przeciwwskazań do ich odsprzedania. Zauważył, że pomysł złożenia wniosku w sprawie przeznaczenia fragmentu ul. Grabowo na zabudowę powstał w Biurze Planowania Przestrzennego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

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

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 8 uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. W projekcie planu przez wymagania parkingowe należy *rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.*

18.**Wspólnota Mieszkaniowa Grabowo 4, Komandorska 1A** – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Zarzucono, że wyłożona razem z projektem planu prognoza oddziaływania na środowisko posiada nierzetelne informacje dot. hałasu, poparte jedynie inwentaryzacyjnymi mapami akustycznymi, a brakuje w niej jakichkolwiek danych liczbowych. Podkreślano przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i idące za tym negatywne skutki dla zdrowia i życia mieszkańców. Zdaniem wnoszących uwagę w projekcie planu ustalone powinny zostać zasady ochrony przed nadmiernym hałasem i uciążliwościami komunikacyjnymi, zwłaszcza, że ustalenia planu zakładają realizację kolejnych inwestycji budowlanych, które przyczynią się do wzrostu i tak przekroczonych norm.

2)Zdaniem wnoszących uwagę brak jest możliwości wydzielenia działki o powierzchni przekraczającej 2000 m² z obszaru 019 MW2 (obecnie 018 MW2), który składa się m.in. z dz. nr 811. Wniesiono o usunięcie z powyższej karty terenu zapisów pkt 6 lit. a) i b). Wnioskowano o wprowadzenie do karty ww. terenu zapisu o „naziemnym parkingu Wspólnoty Grabowo 4 Komandorska 1A zrealizowanym na działce nr 811 z poszanowaniem istniejącego drzewostanu” i zmianie w tym zakresie części graficznej projektu mpzp.

3)Wskazanie lokalizacji miejsc postojowych przy jezdni wzdłuż ul. Grabowo do ul. Morskiej oraz przy wejściach do budynków na terenach dzierżawionych od gminy, jak również na „przybudynkowym” terenie budowlanym stanowiącym przedmiot wyłącznego władania Wspólnoty, wskazując realną dla Wspólnoty ochronę mieszkańców przed hałasem i nadmiernym ruchem.

- 4) Dopuszczenie możliwości budowy podziemnego jednopoziomowego parkingu na obszarze 021 U/MW2 (obecnie 020 U/MW2), w celu udroźnienia ul. Komandorskiej od parkujących aut.
 - 5) Wprowadzenie nakazu parkowania użytkownikom Akademii Morskiej wyłącznie na obszarze uczelni, pozostawiając miejsca postojowe wzdłuż jezdni wyłącznie mieszkańcom.
 - 6) Wyznaczenie wjazdu na teren Akademii Morskiej wyłącznie od strony ul. Morskiej.
 - 7) Podwyższenie wskaźnika liczby miejsc postojowych dla terenu nowej zabudowy na wyższy, który w projekcie planu wynosi 1,2 mp/mieszkanie.
 - 8) Wprowadzenie w projekcie planu rozbudowy ul. Grabowo o 1 pas ruchu od wschodu na odcinku Morska-Kapitańska, co zwiększyłoby przepustowość ulic, zwłaszcza w godzinach szczytu.
- Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 pkt 6.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 pkt 4 uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Na terenie 019 MW2 (obecnie 018 MW2) skorygowano zasięg strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni i w konsekwencji tego skorygowano wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ad 4) Projekt planu umożliwi realizację parkingów podziemnych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3), 5) Kwestie organizacji i egzekwowania parkowania, w tym nakazów i zakazów parkowania nie mieszczą się w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Ad 6) Ulica Morska jest drogą publiczną klasy G (główną), na której, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Ad 7) Obszar objęty opracowywanym projektem planu znajduje się w strefie intensywnej zabudowy z dobrą obsługą komunikacją zbiorową – nie jest zasadne podwyższanie wymagań parkingowych. Ustalone w projekcie planu wymagania parkingowe są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gdyni.

Ad 8) Wzdłuż ulicy Grabowo, na odcinku od ul. Morskiej do ul. Kapitańskiej znajduje się pozostałość szpalery drzew (robinii akacjowej), którego zachowanie jest zasadne.

Ponadto poszerzenie ulicy o nowy pas ruchu spowodowałoby wzrost ruchu na danym odcinku, powodując tym samym jedynie większe uciążliwości, zwłaszcza w godzinach szczytu.

19.3 City Development Sp. z o. o. Homes Sp. k. – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Uzupełnienie projektu planu (karta terenu 014 MN1, MW1, obecnie 013 MN1, MW1) o zapisy obowiązującego mpzp nr 0901, dotyczące form zabudowy tj. o dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym na wydzielonych działkach lub w układzie bliźniaczym. Tłumaczono, że pierwotnym zamierzeniem inwestora, realizującego głównie kameralną zabudowę, była realizacja zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącej, co było zgodne z obowiązującym mpzp nr 0901. Argumentowano, że taka zabudowa jest znacznie mniej zintensyfikowana niż proponowane w projekcie planu budynki wielorodzinne. Tłumaczono, że w związku z dużą powierzchnią działki (3081 m²) wnioskowane uzupełnienie zapisów projektu planu umożliwiłoby zrealizowanie kameralnej zabudowy w tej części Gdyni utrzymując tym samym charakter okolicy oraz poprawienie jej walorów estetycznych i rozwojowych. Argumentowano, że w związku z bliżej nieokreślonym terminem wejścia w życie nowego mpzp wnioskowana zmiana da możliwość podjęcia prac projektowych oraz wykorzystania przez inwestora dokumentacji wielobranżowej zgodnej z obowiązującym mpzp, która mogłaby być zgodna również z przyszłym planem. Argumentowano, że zapis uzupełniający możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz bliźniaczym ze względu na to iż zgodny jest z obowiązującym mpzp byłby również zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni. Zdaniem wnoszących uwagę uzupełnienie zapisu nie spowodowałoby zwiększenia zabudowy na tym terenie. Nie ograniczałoby też możliwości realizacji zabudowy względem planu obowiązującego, który zdaniem inwestora mógłby poprawić warunki i elastyczność dostępności mieszkań w tym rejonie z poszanowaniem okolicznej formy zabudowy.

2) Zmianę w karcie terenu 014 MN1, MW1 (obecnie 013 MN1, MW1) wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla zabudowy jednorodzinnej z 600 m² na 400 m².

Zdaniem wnoszących uwagę projekt planu ogranicza możliwość ukształtowania zabudowy jednorodzinnej w stosunku do planu obowiązującego, który dla karty terenu 2 MJ wskazuje w pkt. 2 jako minimalną wielkość działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną 400 m². Tłumaczono, że projekt mpzp dopuszcza możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 8 mieszkań lub budynków jednorodzinnych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni odpowiednio: 1200 m² i 600 m², więc na przedmiotowej działce o pow. 3081 m² możliwa będzie realizacja maksymalnie 2 budynków wielorodzinnych tj. o łącznej liczbie mieszkań 16 lub 5 budynków jednorodzinnych czyli 10 mieszkań. Argumentowano, że zmiana zapisu dot. minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej na 400 m² umożliwiłaby realizację podobnej, a nawet mniejszej liczby lokali (3081 / 400=7,7; 7,7*2=15,4 czyli 15 lokali), mniejszą intensyfikację zabudowy w stosunku do zabudowy wielorodzinnej, przy poszanowaniu okolicznych form zabudowy oraz zgodność z planem obowiązującym. Wyjaśniano, że przy wskaźniku powierzchni zabudowy 0,25 powierzchni działki w przypadku działki 600 m² możliwa powierzchnia zabudowy wynosi 150 m², co na 2 kondygnacje domu jednorodzinnego dawałoby 300 m². Wg wnoszących uwagę jest to powierzchnia niewspółmiernie wysoka w stosunku do zasobów zabudowy jednorodzinnej charakterystycznej dla tego rejonu Gdyni. Tłumaczono, że większa część zróżnicowanej terenowo działki pozostałaby nieużytkiem. W przypadku zabudowy jednorodzinnej na działce min. 400 m² powierzchnia zabudowy wynosi 100 m² co byłoby adekwatne do powierzchni lokalu wydzielonego w takim budynku (ok. 80 m² bez trzonów komunikacyjnych), ponadto nie ograniczałoby możliwości tak bardzo jak projekt planu i byłoby zgodne z obowiązującym mpzp.

3) Usunięcie z projektu planu następujących zapisów dla terenu 014 MN1, MW1 (obecnie 013 MN1, MW1) dotyczących parametrów działek budowlanych: *minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m; kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.*

Uzasadniano, że działka nr 849 posiada szerokość – wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Wąsowicza ok 57 m. Zapisy projektu planu narzucają konieczność poprowadzenia nowej granicy prostopadle do drogi – ul. Wąsowicza. Zdaniem wnoszących uwagę uzyskać można w ten sposób maksymalnie 2 działki, na których przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów dotyczących warunków technicznych m.in. wymaganych odległości od granic, budynków i szerokości dojazdów zrealizować można by 2 słabo nasłonecznione budynki. Do uwagi załączono rysunki obrazujące opisywaną sytuację. Tłumaczono, że ze względu na zróżnicowaną rzeźbę terenu budynki należałoby usytuować w taki sposób aby zapewnić też naświetlenie naturalne. Zdaniem wnoszących uwagę realizacja więcej niż dwóch budynków jednorodzinnych na tak dużej działce (3081 m²) byłaby niemożliwa ze względu na zapisy i rzeźbę terenu. Argumentowano, że wątpliwa byłaby realizacja komfortowych mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Tłumaczono, że narzucenie minimalnej szerokości frontu działki oraz prostopadłego położenia granicy w stosunku do pasa drogowego, w sytuacji przedmiotowej nieruchomości uniemożliwia m.in. wydzielenie odrębnej działki wraz z dojazdem, na której budynek mógłby zostać posadowiony wyżej niż poziom ulicy i nawiązać się podziałem do ukształtowania terenu. Argumentowano, że po usunięciu zapisu sens kształtowania zabudowy pozostałby niezmienny i zachowana zostałaby ciągłość względem obowiązującego planu, w którym zapisy takie nie występują. Tłumaczyli, że wnioskowane wykreślenie zapisów umożliwiłoby realizację zabudowy adekwatnej do powierzchni działki oraz bardzo zróżnicowanej rzeźby terenu.

4) Zmianę wartości minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej z 1200 m² na 1000 m². Uzasadniano, że po przeliczeniu wskaźników z projektu planu (intensywność, powierzchnia i wysokość zabudowy) w odniesieniu do minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek uzyskuje się co następuje: maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy i 840 m² powierzchni ogólnej jednego budynku. Tłumaczono, że z doświadczenia zawodowego wynika, że w takim budynku można by zrealizować 8 mieszkań o powierzchni 90 m². Argumentowano, że powierzchnia mieszkań w budynku powinna być zróżnicowana. Zapewniano, że na działce 1000 m² jest możliwa realizacja niezbędnego programu dla prawidłowego funkcjonowania budynku, załączono koncepcyjny rysunek z proponowanym rozwiązaniem. Zdaniem wnoszących uwagę działka o powierzchni 1000 m² umożliwi również zrealizowanie bardzo dopasowanego programowo budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Argumentowano, że zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m² pozwoliłaby na realizację kameralnego osiedla 3 budynków wielorodzinnych

z zachowaniem pełnego programu funkcjonalnego oraz uatrakcyjniłoby część dzielnicy tworząc szeroką ofertę mieszkaniową w okolicy.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Na terenie 014 MN1,MW1 (obecnie 013 MN1,MW1) dopuszczono zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację budynków zawierających 4 mieszkania, co odpowiada dwóm segmentom budynku w zabudowie bliźniaczej.

Dopuszczono wyjątek od zasady mówiącej, że nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno - lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej i wprowadzono zapisy warunkujące taką możliwość.

W związku z uwagą o wykreślenie zapisu „powierzchnia części działki, przypisanej do budynku, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, każdego z oddzielnych segmentów odpowiada co najmniej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w pkt 6” wniesioną do projektu planu wyłożonego po raz drugi, zapisy warunkujące dopuszczenie realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno - lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. rozstrzygnął o jego wykreśleniu. Zapisy umożliwiające realizację więcej niż jednego budynku (jedno- lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej zostały preredagowane.

Ad 2), 3), 4) Obniżono wymagania dotyczące warunków podziału nieruchomości i parametrów działek budowlanych dla terenów 13 MN1,MW1 i 14 MN1,MW1 (obecnie teren 13 MN1,MW1), z uwzględnieniem zapisów planu obowiązującego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zapis obowiązującego planu w karcie terenu 2.MJ. w pkt 3 dotyczy form zabudowy i mówi, że obowiązuje realizacja budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym, na wydzielonych działkach lub w układzie bliźniaczym. Powyższy zapis nie oznacza, że dla budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym nie jest obowiązkowe dokonanie podziałów działki. Składnia zdania zastosowana w zapisach planu obowiązującego może wprowadzać w błąd, dlatego zostały one doprecyzowane w opracowywanym projekcie planu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów wskazuje dla obszaru, w którym znajduje się teren 014 MN1,MW1 (obecnie 13 MN1,MW1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ad 3) Skreślenie zapisów dotyczących minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych oraz kąta położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych byłoby niezgodnie z wymogami § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

20. Mezo Sp. z o. o. – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Zachowanie istniejących zapisów planu dot. podziału nieruchomości oraz ich zabudowy lub jedynie ich ewentualne rozszerzenie bez ograniczania wobec stanu obecnego. Wg wnoszących uwagę proponowane zapisy o zmianie formy zabudowy oraz wymagań dotyczących powierzchni działki dla jednego budynku, ograniczają możliwość zabudowy nieruchomości nr 849 względem obecnie obowiązujących.

2) Zwrócono uwagę, że projekt planu przewidując ciąg pieszo – jezdny odcina możliwość dojazdu do nieruchomości nr 844, której właścicielem jest Gmina Miejska Gdynia oraz dodatkowo do działki prywatnej nr 847. Wobec powyższego, oświadczono iż nieuwzględnienie uwag spowoduje ograniczenie możliwości zabudowy ww. nieruchomości w tym działki wnoszących uwagę, a w konsekwencji utratę ich wartości poprzez brak możliwości zabudowy zgodnej z obowiązującym mpzp. Zdaniem wnoszących uwagę taka sytuacja będzie zmuszała ich do podjęcia kroków prawnych i wystąpienia o odszkodowanie do Prezydenta Miasta Gdyni jako organu uchwalającego mpzp.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 19.

Ad 2) W uzgodnieniu z zarządcą drogi przewidziano ciąg pieszo-jezdny zapewniający dojście i dojazd do działki gminnej nr 844 i działki prywatnej nr 847.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 19.

21. **K. K., A. Z.** wniosły następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Uznanie na terenie 075 MN2, MW1 (obecnie 074 MN2, MW1) parametru powierzchni zabudowy zgodnie z istniejącymi zabudowaniami w okolicy o możliwie najwyższym wskaźniku ze względu na argumenty wskazane w piśmie z dnia 02.02.2018 r. Nie zgadzały się ze wskazaniem największej powierzchni zabudowy 27%, na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdziły, że na działkach 1146 oraz 1152 powierzchnia zabudowy wynosi odpowiednio 43,75% oraz 28,81%.

2) Uznanie na terenie 075 MN2, MW1 (obecnie 074 MN2, MW1) zabudowy wielomieszkaniowej z czterema kondygnacjami naziemnymi. W załączeniu przesłały przekrój obrazujący kondygnacje z uwzględnieniem rzędnych oraz wjazdu do garażu za pomocą hydraulicznego dźwigu samochodowego (m.gmv.pl; windy-raczkowski.pl; zid.pl).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 6 mieszkań ustalono parametry powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy jak dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej. Skorygowano analogicznie zapisy dla terenu 074 MN2, MW1.

Ad 2) W związku z uwagą wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi o zwiększenie liczby kondygnacji do 4 na terenie 074 MN1, MW1 (poprzednio 075 MN1, MW1) parametry zabudowy zostały ponownie przeanalizowane. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dn. 22.01.2019 r. rozstrzygnął, by nie określać liczby kondygnacji na terenie 074 MN1, MW1 (poprzednio 075 MN1, MW1).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zasadne jest utrzymanie wysokości zabudowy ustalonej w projekcie planu. Przewidziana w projekcie planu dopuszczalna wysokość zabudowy nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie pomiędzy ulicą H. Kołłątaja a ul. J. Lelewela.

22. **A. P.** wniosła następujące postulaty i zastrzeżenia:

Informowała, że akceptuje projekt planu (wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2017r. do 23.01.2018r.) bez uwzględnienia proponowanych przez współwłaścicieli budynku przy ul. Beniowskiego 32 zmian w ww. projekcie. Argumentowała, że teren pomiędzy ulicą Kapitańską oraz Beniowskiego został w powojennym czasie tak zabudowany, że nie może być mowy o powrocie do pierwotnego, przedwojennego planu ukształtowania okolicznego terenu. Tłumaczyła, że nawet najbliższe sąsiednie budynki mają wysokość 6-ciu pięter, a dalsze nawet 11-tu. Zdaniem wnoszącej uwagę, ich architektura odbiega znacząco od pierwotnych planów zabudowania tej okolicy, a próba kontynuacji przedwojennego planu zabudowy działki nr 1035 byłaby absurdem, który nie wywarłby w żadnym przypadku oczekiwanego efektu. Dodała, że zapisy projektu planu nie zakłócają w jakimkolwiek punkcie komfortu życia mieszkańców budynku przy ul. Beniowskiego 32, ani nie kolidują z ładem i harmonią pejzażu okolicy. Argumentowała, że część współwłaścicieli, która wniosła o zmianę planu, używa działki nr 1035 jako parkingu i jest naturalne, że ich interesem jest blokowanie albo utrudnianie zabudowy ww. działki. Prosiła, aby mając na uwadze interes wszystkich zainteresowanych tą sprawą okolicznych mieszkańców oraz realia dotychczasowej zabudowy okolicy, nie wprowadzać nowych poprawek do projektu planu, proponowanych przez tych sąsiadów, którzy mają na uwadze tylko subiektywny, prywatny interes.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Na działce nr 1036 znajduje się budynek o wysokich walorach kulturowych (grupa A), dla którego ustalono ochronę konserwatorską. Budynek ten jest usytuowany bezpośrednio przy granicy działki nr 1036. W uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków doprecyzowano warunki lokalizacji nowo projektowanego budynku na działce sąsiadującej - przy granicy z budynkiem historycznym.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi, w dniach od 26.11.2018 r. do 16.12.2018 r. zostało wniesionych 15 uwag, w tym 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 02.01.2019 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dnia 22.01.2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 9 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej, które wniosły następujące osoby:

1. T. P., K. W., T. W., A. G., H. F., P. B., B. C.-G., L. G., W. C., S. M., A. M., K. S., A. S., I. G., F. K., M. J., S. S., T. W., J. W., M. W., R. W., J. P., J. K., E. G. – data wpływu 31.12.2018 r.

2. J. P. – data wpływu 28.12.2018 r.

3. Uniwersytet Morski w Gdyni – data wpływu 28.12.2018 r., uzupełniono w dniu 11.01.2019 r.

4. Skala Sp. z o.o. reprezentujący ATG RELATION Sp. z o.o., Sp. k. – data wpływu 21.12.2018 r.

5. Urszula Kierzkowska Pod Słonem s.c. – data wpływu 28.12.2018 r.

6. Wspólnota Mieszkaniowa Grabowo 4, Komandorska 1A – data wpływu 27.12.2018 r.

7. A. B. – data wpływu 02.01.2019 r.

8. J. K. – data wpływu 31.12.2018 r.

9. Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni – data wpływu 31.12.2018 r., uzupełniono w dniach 03.01.2019 r. i 21.01.2019 r.

10. A. W. – data wpływu 02.01.2019 r.

11. M. G. – data nadania 02.01.2019 r.

12. K. K., B. K. – data nadania 02.01.2019 r., uzupełniono w dniu 17.01.2019 r.

13. M. B. – data nadania 07.01.2019 r. (po terminie)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. T. P., K. W., T. W., A. G., H. F., P. B., B. C.-G., L. G., W. C., S. M., A. M., K. S., A. S., I. G., F. K., M. J., S. S., T. W., J. W., M. W., R. W., J. P., J. K., E. G. wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Ujednolicenie zapisów dotyczących dopuszczalnej powierzchni zabudowy do wielkości 0,35 powierzchni działki dla terenów położonych wzdłuż całej długości ul. Wąsowicza.

2) Ujednolicenie zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej do wartości 0,30 powierzchni działki dla terenów położonych wzdłuż całej długości ul. Wąsowicza.

Uwagę uzasadniali w następujący sposób:

Zaproponowane w projekcie mpzp zapisy dotyczące powierzchni zabudowy różnicują prawa poszczególnych właścicieli posesji, pozwalając tylko niektórym z nich na ewentualne przyszłe inwestycje polegające na wybudowaniu budynku o większej powierzchni.

Zdaniem wnoszących uwagę budynki historyczne przy ul. S. Wąsowicza 2, 4, 5, które wyznaczają charakter zabudowy w otoczeniu przekraczają proponowaną w projekcie mpzp wielkość powierzchni zabudowy 0,25 powierzchni działki.

Argumentowali, że ul. Wąsowicza ma podobny charakter do ulic w dzielnicy Działki Leśne (ul. Podlaska, Tatrzańska, Wolności) oraz ul. Gen. G. Orlicz-Dreszera objętych istniejącymi mpzp, gdzie dopuszczalna powierzchnia zabudowy wynosi odpowiednio: 0,30-0,35 dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej do 0,40 oraz 0,35 powierzchni działki.

Argumentowali, że dopuszczenie w mpzp powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki umożliwi nieznaczne powiększenie istniejących budynków przez np. przebudowę w nowej atrakcyjnej formie nawiązującej do historycznego charakteru budynków przy ul. S. Wąsowicza 2, 4, 5. Jako przykład udanej rozbudowy podali budynki przy ul. S. Wąsowicza 9A, 11A, 17A. Zdaniem wnoszących uwagę w opisie terenu 016 MW2 mówi się o zabudowie jedno i wielorodzinnej i podany jest tylko jeden parametr dotyczący możliwej powierzchni zabudowy 0,25 powierzchni działki, który nie uwzględnia charakteru części istniejących budynków wielorodzinnych. Porównują wskaźnik powierzchni zabudowy ze wskaźnikiem dla działek położonych przy ul. Gen. G. Orlicz-Dreszera, dla których wynosi on 0,35 powierzchni działki budowlanej.

Zdaniem wnoszących uwagę nieuzasadnione jest różnicowanie wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla prawej (min. 40%) i lewej (min. 30%) strony ul. S. Wąsowicza.

Tłumaczyli, że podczas dużych opadów deszczu ulicę zalewa woda z lasu, a nie z terenów posesji po jej parzystej stronie. Wyjaśniali, że ich zdaniem nieuzasadnione jest ograniczanie prawa do aranżowania działek na terenach 012-014 w stosunku do terenu 016 MW2.

Tłumaczyli, że ich zdaniem dopuszczenie wskaźników powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki dla wszystkich działek budowlanych położonych wzdłuż ul. S. Wąsowicza nie zagrozi jej „luźno zabudowanemu” charakterowi.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Podniesiono dopuszczalną powierzchnię zabudowy dla działek wzdłuż ul. Wąsowicza do 0,30, pozostawiając wskaźnik do 0,25 na terenach 012 i 013 położonych na zakończeniu ulicy, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zielonego.

Poniesienie wartości wskaźnika uwzględnia fakt, że dla niektórych działek na terenach 011 MN2,MW1 i 015 MN2,MW1 wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, w których wskaźnik powierzchni zabudowy został ustalony na poziomie 0,27-0,28 powierzchni działki budowlanej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Analiza wskaźnika powierzchni zabudowy dla działek budowlanych położonych wzdłuż ul. S. Wąsowicza (w stanie istniejącym) wykazała, że jego średnia wartość wynosi 0,23 powierzchni działki budowlanej. Wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek położonych przy ul. Wąsowicza 2, 4 i 5, wynosi odpowiednio: 0,25, 0,10 i 0,25 powierzchni działki budowlanej.

Projekt mpzp zakłada wyższą niż 0,25 powierzchni działki budowlanej wartość wskaźnika powierzchni zabudowy tylko dla tych terenów położonych przy ul. S. Wąsowicza, na których dopuszczona jest funkcja usługowa – 009 MN2, MW2,U i 014 MN2,MW2,U oraz na terenie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 010 MW2. Tereny 009 MN2, MW2,U i 014 MN2,MW2,U położone są bliżej obszaru obsługiwanego przez komunikację zbiorową (ul. Komandorska), znajdują się na nich budynki usługowe (kawiarnia, auto serwis), a w ich sąsiedztwie zlokalizowane są pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne.

Wnioskowany wskaźnik nie występuje w stanie istniejącym na żadnej z działek wzdłuż ulicy Wąsowicza za wyjątkiem działki nr 807, gdzie wynosi on 0,37. W projekcie planu dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry

Dopuszczona w projekcie planu intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w wysokości 0,7, umożliwi rozbudowę budynków istniejących.

Ustalenia wskaźników powierzchni zabudowy dla wskazanych w uwadze terenów, znajdujących się na obszarach dla których obowiązują mpzp części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej oraz mpzp części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, są inne ze względu na odmienne uwarunkowania m.in. wynikające z możliwości obsługi komunikacyjnej. Zapisy ww. planów były ustalane z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, klasy drogi, przy której znajduje się lub może powstać zabudowa, szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jej pochylenia podłużnego, przelotowego/nieprzelotowego zakończenia.

Ad 2) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla większości działek wzdłuż ul. Wąsowicza został w projekcie planu ustalony na min. 30% powierzchni działki. Tereny 012 i 013 znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni, dlatego zasadne jest aby na tych terenach obowiązywał wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W obowiązującym dla tych terenów planie miejscowym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki wynosi 60%.

2.J. P. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia dotyczące terenu 051 U/MN1:

1)Zmianę przeznaczenia terenu z U/MN1 – zabudowa usługowa/zabudowa jednorodzinna na U/MW2/MN1 – zabudowa usługowa / zabudowa wielorodzinną / zabudowa jednorodzinna.

2)Podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9, czyli tak jak na terenach 048 MN1,MW1; 050 MN1,MW1 i 053 MW2.

3)Zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków do 4 kondygnacji i 13,5 m dla skrzydła zlokalizowanego naprzeciwko budynku przy ul. Kapitańskiej 14 oraz do 3 kondygnacji i 10,5 m dla skrzydła przy ul. Beniowskiego.

Argumentował, że nowo projektowany budynek zlokalizowany byłby na stoku, a od strony wyżej położonego terenu stanowiącego otoczenie zabytkowej willi jego wysokość wyniosłaby odpowiednio 3 kondygnacje i 8,5 oraz 2 kondygnacje i 5,5 m.

4)Zwiększenie szerokości elewacji frontowej do 21 m dla skrzydła równoległego do Placu Neptuna oraz do 18 m dla skrzydła przy ul. Beniowskiego, dla budynku Willa Ludwinia bez zmian.

5) Zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy – równoległe do linii rozgraniczającej teren 104 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego w odległości 5 m od tej linii, jako przedłużenie linii zabudowy na terenie 050 MN1, MW1.

6) Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do wartości 0,35 powierzchni działki budowlanej. Jako podparcie powyższych postulatów do uwagi dołączono projekt koncepcyjny urbanistyczno-architektoniczny fragmentu wnętrza Placu Neptuna, wykonany, zdaniem wnoszącego uwagę w oparciu o proponowane parametry i wskaźniki zabudowy.

Tłumaczył, że nowo projektowany budynek stanowić będzie domknięcie Placu Neptuna, a jego główne czterokondygnacyjne skrzydło będzie usytuowane naprzeciwko czterokondygnacyjnego budynku zamykającego plac od strony północno-wschodniej. Skrzydło nowo projektowanego budynku przy ul. M. Beniowskiego byłoby trzykondygnacyjne, usytuowane na przedłużeniu linii zabudowy wyznaczonej przez budynki znajdujące się na terenie 050 MN1, MW1. Argumentował, że istniejące pawilony handlowe odbiegają skalą i architekturą od sąsiadującej z nimi zabudowy. Tłumaczył, że w parterze nowo projektowanego budynku planowane są lokale usługowe i gastronomiczne, a na wyższych kondygnacjach mieszkania. Wnoszący uwagę proponował, aby teren 107 KD-D 1/2 urządzić jako plac – publiczną strefę pieszą z zielenią ozdobną i małą architekturą, co jego zdaniem zapewni urozmaicenie w terenie typowo mieszkaniowym i poprawi identyfikację miejsca.

Wyjaśniał, że nowo projektowana zabudowa będzie stanowić zamknięcie otoczenia zabytkowej willi Ludwinia i jej izolację akustyczną. Argumentował, że część działki, która zostanie niezabudowana będzie wystarczająca dla odpowiedniego wyeksponowania budynku historycznego. Tłumaczył, że w chwili obecnej willa nie jest widoczna z poziomu Placu Neptuna, ponieważ przesłaniają ją pawilony handlowe i drzewa.

Tłumaczył, że dla obsługi planowanej inwestycji przewiduje podziemny garaż dostępny z ul. Falistej. Argumentował, że wskaźniki i parametry zabudowy przyjęte w projekcie mpzp są dla niego krzywdzące i niższe niż dla terenów sąsiednich.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Podniesiono wartość wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do wysokości 0,6. Pozwoli to na realizację wnioskowanej pierzei zabudowy od strony ul. Beniowskiego.

Na terenach 048 MN1, MW1; 050 MN1, MW1 i 053 MW2, w przeciwieństwie do terenu 051 U/MN1 projekt mpzp dopuszcza zabudowę wielorodzinną, dlatego zasadne jest określenie dla tych terenów wyższego wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad 4) Szerokość elewacji frontowej, w przypadku realizowania pierzei zabudowy wzdłuż Placu Neptuna i ul. Beniowskiego, wynikać będzie z warunków zabudowy i wielkości działki. Nie ma potrzeby ustalania szerokości elewacji frontowej.

Ad 5) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 051 U/MN1 tak aby stanowiły one kontynuację linii zabudowy na działkach sąsiednich.

Skorygowano w karcie terenu 051 U/MN1 zapis dotyczący strefy wymaganej lokalizacji usług.

Ad 6) Uwaga uwzględniona w części – podwyższono wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,30 powierzchni działki, tj. do poziomu wynikającego z projektu koncepcyjnego urbanistyczno-architektonicznego fragmentu wnętrza Placu Neptuna, stanowiącego załącznik do uwagi. Z projektu wynika, że powierzchnia zabudowy nowo projektowanego budynku i istniejącego budynku historycznego – „Willi Ludwini” wyniosłaby ok. 0,28 powierzchni działki budowlanej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 3) Realizacja zabudowy wielorodzinnej wiąże się z zapewnieniem odpowiedniego programu na działce: dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów, miejsc gromadzenia odpadów a także zieleni wypoczynkowej. Zagospodarowanie terenu niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy wielorodzinnej nie może kolidować z funkcjonowaniem budynku przy ul. Kapitańskiej 13. Powyższe kwestie nie zostały rozwiązane w załączonej koncepcji.

Z analizy projektu koncepcyjnego urbanistyczno-architektonicznego fragmentu wnętrza Placu Neptuna, stanowiącego załącznik do uwagi wynika, że planuje się zrealizować budynek wielorodzinny o 15 mieszkaniach i z lokalami usługowymi w parterze o łącznej powierzchni użytkowej podstawowej ok 200m². Wynika stąd, że dla proponowanej nowo projektowanej zabudowy, zgodnie z wymaganiami parkingowymi przewidzianymi w projekcie mpzp dla planowanej inwestycji potrzeba byłoby min. 17 stanowisk postojowych, przy czym w projekcie

konceptyjnym przewidziano tylko 12 stanowisk w garażu podziemnym. Zauważyć należy, że w ww. projekcie nie dokonano wyczerpującej analizy wysokościowej terenu. Wjazd do garażu podziemnego w miejscu wskazanym w koncepcji koliduje z istniejącym podjazdem pod istniejący budynek – „Willę Ludwinie”. Realizacja zjazdu/wjazdu do projektowanego garażu podziemnego w zaproponowany w koncepcji sposób uniemożliwiłaby podjazd pod budynek po obecnej trasie - nachylenie podjazdu ponad 50%.

W związku z tym, że na terenie 051 U/MN1 znajduje się obiekt historyczny o wysokich walorach kulturowych (grupa A) – budynek mieszkalny przy ul. Kapitańskiej 13, tzw. „Willa Ludwinia”, zasadne jest ograniczenie gabarytów i przeznaczenia nowej zabudowy, która może powstać w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Zabudowa o wnioskowanej, przedstawionej w koncepcji wysokości, całkowicie przesłoni budynek historyczny przy ul. Kapitańskiej 13, tzw. „Willę Ludwinie”, który po przeprowadzeniu odpowiednich zabiegów pielęgnacyjnych istniejącego zadrzewienia, byłby widoczny od strony ul. W. Surmana.

3. Uniwersytet Morski w Gdyni – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia dotyczące terenu 023 UN,U:

1) Usunięcie zapisów dotyczących wycofania podwyższonych części budynku w strefie A2 lub zmniejszenie wymaganych odległości ww. wycofania. Uzasadniano, że obecne zapisy projektu planu uniemożliwiają podniesienie całego poddasza budynku w strefie A2 do wysokości 32,5 m n.p.m. (do górnej krawędzi elewacji frontowej). Tłumaczono, że konstrukcja budynku i niewystarczająca nośność stropu na ostatniej kondygnacji uniemożliwia wycofanie konstrukcji dachu na odległości podane w projekcie mpzp.

2) Zmianę zapisów dotyczących wycofania podwyższonych części budynku w strefie A2, tak aby możliwe było podwyższenie stropu klatek schodowych. Uzasadniano, że klatki schodowe znajdują się w części budynku, która zgodnie z zapisami projektu mpzp ma pozostać w postaci niezmienionej. W przypadku adaptacji poddaszy na pomieszczenia dydaktyczne klatki schodowe muszą zostać nadbudowane, aby mogły być dostosowane do obowiązujących przepisów. Tłumaczono, że klatka schodowa południowo-zachodniej elewacji budynku przy ul. Morskiej jest podwyższona w stosunku do całej elewacji.

Zaproponowano wprowadzenie w projekcie mpzp następującego zapisu: „*zachowanie wysokości zabudowy w miejscu usytuowania klatek schodowych jak dla strefy A2 tj. 32,5 m n.p.m. ± 1 m (odpowiadającej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego skrzydła wschodniego budynku.*” Informowano, że ww. propozycja zapisu będzie konsultowana z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) Doprecyzowanie lub skorygowanie adresu części budynku zakwalifikowanego do grupy B – obiekty o walorach kulturowych, określonego jako budynek szkolny przy ul. Morskiej 87 / Grabowo 1 znajdującego się w strefie A1.

Tłumaczono, że przywołany w projekcie mpzp adres budynku szkolnego – ul. Morska 87 / Grabowo 1 jest niezgodny z adresem obiektu podanym w decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 25.03.1987 r. w sprawie wpisu dobra kultury do rejestru zabytków. W ww. decyzji jako adres całej nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wskazano adres ul. Czerwonych Kosynierów 83 (obecnie Morska 81-87).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Po uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uwzględniono możliwość nadbudowy klatek schodowych.

Ad 3) Wszystkie budynki znajdujące się w obrębie zespołu wpisanego do rejestru mają obecnie adres ul. Morska 81-87. Skorygowano dane adresowe w projekcie planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni wpisany jest do rejestru zabytków.

Zapisy projektu mpzp dla karty terenu 023 UN,U dotyczące warunkowego dopuszczenia adaptacji pomieszczeń poddaszy nieużytkowych zabytkowego budynku znajdującego się w strefie A2 zostały wprowadzone w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Określone minimalne odległości wycofania podwyższonych części budynku w stosunku do obrysu niższej kondygnacji od strony dziedzińca wynikają z analizy możliwości przekształcenia bryły budynku wykonanej na podstawie inwentaryzacji budynków Akademii Morskiej. Określone w projekcie mpzp wartości wycofania pozwalają na zachowanie w niezmienionej postaci pierwotnych brył budynków i ich czytelności.

4. Skala Sp. z o. o. reprezentujący ATG RELATION Sp. z o.o., Sp. k. – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia dotyczące terenu 028 MN2,MW2,U:

Zmniejszenie minimalnej powierzchni części działki, przypisanej do budynku, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej każdemu z oddzielnych segmentów dla zabudowy wielorodzinnej, którą określa pkt 6a z 112,5 m²/mieszkanie do 90 m²/mieszkanie. Opcjonalnie usunięcie z karty terenu 028 MN2,MW2,U pkt 5k następującego fragmentu: „powierzchnia części działki, przypisanej do budynku, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, każdego z oddzielnych segmentów odpowiada co najmniej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w pkt 6.”

Argumentowano, że zapisy projektu mpzp dotyczące ww. parametru nie wpływają na gabaryty nowo projektowanego budynku, a jedynie na liczbę mieszkań i ich wielkość – powierzchnię użytkową.

Do uwagi dołączono koncepcję zagospodarowania działek wraz z obliczeniami wykazującymi spełnienie wskaźników i parametrów zabudowy określonych w projekcie mpzp.

Tłumaczono, że w nowo projektowany budynek będzie spełniać wymagania dotyczące zapewnienia niezbędnych terenów rekreacyjnych z zielenią urządzoną w ilości min. 1m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań (tj. 172 m²), liczby miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów.

Argumentowano, że spełnienie zapisów projektu mpzp dotyczących minimalnej powierzchni części działki, przypisanej do budynku wynoszącej 112 m²/mieszkanie skutkuje zbyt dużą średnią powierzchnią użytkową mieszkania – 72,25 m² oraz ogranicza liczbę mieszkań do 24. Tłumaczyli, że w odniesieniu do obecnych potrzeb rynku nieruchomości, tak duże mieszkania są trudne w sprzedaży.

Poddano analizie porównawczej inwestycje zrealizowane w ostatnich latach w sąsiedztwie działek nr: 953 i 963 – budynki wielorodzinne przy ul. Beniowskiego i Kapitańskiej, wg której oszacowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkania to 56,45 m².

Tłumaczono, że przy założeniu średniej powierzchni użytkowej mieszkania 56,45 m² liczba mieszkań możliwa do realizacji na działkach 953 i 963 wzrosłaby z 24 do 31.

Uzasadniano, że zapisy zawarte w projekcie mpzp, ukształtowanie terenu oraz strefa ochronna linii wysokiego napięcia przebiegająca nad działkami uniemożliwiają zaprojektowanie zabudowy mieszkaniowej o maksymalnych parametrach określonych w projekcie mpzp.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Usunięto z kart terenów o numerach 013 MN1,MW1, 028 MN2,MW2,U, 048 MN1,MW1, 050 MN1,MW1 zapisy dopuszczające możliwość realizacji kilku budynków na wspólnej hali garażowej oraz zapisy warunkujące taką możliwość. Zabudowa składająca się z kilku części nadziemnych zlokalizowanych na wspólnej hali garażowej stanowi jeden budynek, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Zapisy zostały przeredagowane, gdyż były sprzeczne z tymi przepisami i nie pozwalały na ich jednoznaczną weryfikację.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

W obowiązującym mpzp części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Grabowo, Beniowskiego, Wąsowicza (Uchwała nr XL/1283/202 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 kwietnia 2002 r.) działki, których właścicielem są wnoszący uwagę są przeznaczone na mieszkalnictwo jednorodzinne. Obowiązujący plan dopuszcza usługi jako funkcję towarzyszącą, usługi handlu i gastronomii i mieszkalnictwo zbiorowe.

Zapisy projektu planu wprowadzają możliwość realizacji na terenie 028 MN2,MW2,U zabudowy wielorodzinnej.

Standard przypisania min. 112,5 m² działki budowlanej/mieszkanie ma na celu ograniczenie liczby mieszkań w nowo projektowanych budynkach. Ze względu na charakter istniejącej, sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej, ustalenia obowiązującego planu miejscowego i ograniczone przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy, nie należy wprowadzać zapisów prowadzących do zwiększenia liczby mieszkań.

5. Urszula Kierzkowska Pod Słoniem s.c. wniosła następujące postulaty i zastrzeżenia:

Umożliwienie zapisami projektu mpzp zakupu części (ok 100 m²) dzierżawionej przez nią działki gminnej nr 222, położonej przy ul. Morskiej 38, na której znajduje się budynek handlowo-usługowy, w którym prowadzi firmę poligraficzną „Pod Słoniem” s.c.

Wyjaśniała, że użytkuje ten grunt nieprzerwanie od 36 lat, prowadząc wraz z rodziną wielopokoleniową działalność, którą chcą kontynuować i rozwijać. Tłumaczyła, że bieżący stan

prawny gruntu uniemożliwia rozwój działalności, ponieważ trudno jest inwestować w firmę dysponując umową dzierżawy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia.

Wyraziła opinię, że użytkowany przez nią grunt (100 m² otoczony z jednej strony przez tory kolejowe, z drugiej przez zjazd na stację benzynową i teren tej stacji) nie ma realnej wartości dla miasta. Argumentowała, że działka nr 222 jest wąska i nieforemna, podzielona przejściem podziemnym i kładką pieszą, będącą pod ochroną konserwatorską. Tłumaczyła, że działka nie ma wartości handlowej z uwagi na niewielki ruch pieszy i brak możliwości rozbudowy parkingów.

Argumentowała, że sprzedaż gruntu jej, jako obecnemu dzierżawcy, przyniesie korzyści miastu w postaci pewnych, rosnących wpływów podatkowych i atrakcyjnego wizualnie wyremontowanego budynku. W przypadku uwzględnienia jej uwagi zobowiązała się do realizacji na przedmiotowej części działki nr 222 parkingu dla rowerów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka gminna nr 222 znajduje się na terenie, 055 KS,KD-X/U, na którym projekt planu przewiduje realizację węzła integracyjnego transportu publicznego w sąsiedztwie istniejącego przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej i przystanku kolei metropolitalnej Gdynia Stocznia (przystanki autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój „kiss and ride”, parking dla rowerów, kasy/automaty biletowe). Uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji pełnego, docelowego programu węzła integracyjnego.

Projekt planu dopuszcza przebudowę oraz działania remontowe i modernizacyjne istniejącej zabudowy, bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy, oraz jej użytkowanie do czasu realizacji docelowego zagospodarowania zgodnego z planem.

Przejście podziemne i kładka dla pieszych, o których wspominała wnosząca uwagę nie znajdują się na działce nr 222 lecz na działkach z nią sąsiadujących.

6. Wspólnota Mieszkaniowa Grabowo 4, Komandorska 1A – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia dotyczące terenu 018 MW2:

1) Zaniechanie pomniejszania wielkości terenów zielonych dz. nr 811 tj. strefy wyłączonej z zabudowy - powiększenie strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni do wielkości co najmniej określonej w projekcie mpzp wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. – objęcie jej granicami przyulicznej części zielonej skarpy, skaskadowanej środkowej części skarpy i terenu przyleśnego.

Argumentowano, że w projekcie planu wyłożonym po raz drugi strefę wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni ograniczono do wąskiego pasa terenu najwyższej położonej części działki nr 811 niedostępnego dla dotychczasowych użytkowników placu zabaw i terenu rekreacyjnego. Zdaniem wnoszących uwagę w projekcie mpzp skorygowano zasięg strefy wyłączonej z zabudowy w sposób sprzeczny z charakterem rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu mpzp wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu.

Tłumaczono, że są przekonani o konieczności utrzymania niezabetonowanego terenu działki nr 811 jako realnie wyłączoną z zabudowy strefę zieleni ekologiczno-rekreacyjno-wypoczynkową.

Wniesiono o usunięcie z listy terenów wymienionych w §7 ust. 3 pkt 2 terenu 018 MW2 dla których ustalono: *możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy...*, oraz ustalono, że program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych.

Wniesiono także o usunięcie z karty terenu 018 MW2 zapisów dotyczących możliwości realizacji parkingów podziemnych. Tłumaczono, że Wspólnota wnioskowała wyłącznie o możliwość realizacji niewielkiego parkingu naziemnego, który będzie mógł powstać za zgodą Wspólnoty i być przeznaczony wyłącznie dla jej niepełnosprawnych członków.

Zdaniem wnoszących uwagę dopuszczenie realizacji budynku parkingowego wielokondygnacyjnego będzie skutkowało powstaniem „*otwartego parkingu budynkowego*”, który będzie emitował spaliny w sposób niekontrolowany. Argumentowali, że w celu ochrony jakości powietrza chcą zachować istniejącą na działce nr 811 zielen. Informowali, że uczynią wszystko co możliwe, aby zielen ta nie została zabetonowana kolejnym gdyńskim przedsięwzięciem inwestorskim/deweloperskim.

2) Wprowadzenie w karcie terenu 018 MW2 możliwości warunkowej realizacji parkingu, który nie może powstać bez zgody Wspólnoty.

3) Wyrażono zgodę na powstanie parkingu naziemnego zrealizowanego przez Wspólnotę na rzecz najbardziej potrzebujących tego niepełnosprawnych Członków Wspólnoty i w zgodnej z prawem odległości od okien mieszkalnych, jako jedyne go charakteru parkingu.

4) Usunięcie z karty terenu 018 MW2 całości zapisu punktu 6 dotyczącego warunków podziału nieruchomości oraz wprowadzenie w projekcie planu następujących zapisów.

Scalania: „projekt planu ustanawia jako niezbędne dołączenie do działek 812 i 813 działki nr 811”

Podziały: „projekt planu nie przewiduje możliwości wydzielenia nowej działki budowlanej na terenie 019 MW2”

Argumentowano, że na scalonych działkach nr: 811, 812, 813 możliwa będzie realizacja ze środków Wspólnoty naziemnego parkingu w obszarze wybetonowanej części dz. nr 811 oraz modernizacja placu gospodarczego.

Zdaniem wnoszących uwagę projekt mpzp nie ustala zasad scalania i podziału nieruchomości lecz warunki podziału nieruchomości.

5) Ponowiono wniosek o przemieszczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w miejsce usytuowania zewnętrznych krawędzi – wyniesionych ponad otaczający teren o 0,8-2,0 m n.p.t. – ramp dojściowych do klatek schodowych, co umożliwi w sposób bezkolizyjny zrealizować windy wraz z niezbędną towarzyszącą temu przedsięwzięciu budynkową komunikacją zewnętrzną wraz z wiatrolapami.

Zdaniem wnoszących uwagę ustalenia projektu mpzp wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu uniemożliwiały skomunikowanie wind z podestami klatek schodowych, a ustalenia projektu mpzp wyłożonego po raz drugi uniemożliwiają ich skomunikowanie z otoczeniem zewnętrznym. Tłumaczono, że w naszym klimacie wejście do pomieszczenia użytkowanego przez ludzi winno odbywać się przez wiatrolap posadowiony poniżej poziomu przemarzania, chroniący szyby windowy przed warunkami atmosferycznymi. Konieczność pokonania przez osoby niepełnosprawne wysokości 0,8 – 2 m z poziomu chodnika do drzwi wind wymaga budowy pochylni. W związku z potrzebą budowy wind i ramp występuje konieczność przebudowy schodów zewnętrznych.

Zdaniem wnoszących uwagę nabyli oni, poprzez dziesięciolecia użytkowania, prawo do korzystania z terenu, na którym znajdują się rampy, funkcjonujące jako części wspólne budynku przy ul. Komandorskiej 1A/Grabowo 4. Tłumaczono, że nie do przyjęcia jest dla nich konieczność pozyskiwania akceptacji Zarządcy dróg gminnych przy zamiarze dokonywania zmian w obrębie istniejących ramp.

Argumentowano, że przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie spowoduje kolizji między interesem publicznym i wspólnotowym.

6) *Wskazanie zaplanowanych sposobów ochrony ich zabudowy przed nadmiernym hałasem.*

Argumentowano, że w prognozie oddziaływania na środowisko, wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem mpzp, przedstawiono wyłącznie inwentaryzacyjne mapy akustyczne, brak jest natomiast innych danych liczbowych, dotyczących pyłów zawieszonych PM 2,5 µg i PM 10 µg i prognozujących charakter oddziaływania realizacji ustaleń projektu mpzp na środowisko.

Tłumaczono, że jednym z zasadniczych źródeł hałasu jest ruch samochodowy; im jest on płynniejszy tym większa szansa na zmniejszenie obciążenia środowiskowego hałasem i substancjami toksycznymi. Zdaniem wnoszących uwagę, mimo powszechnej wiedzy o tym, że wysoki poziom emisji spalin powoduje smog i efekt cieplarniany, projekt mpzp konserwuje i wzmacnia swymi ustaleniami negatywny związek między istniejącym sposobem funkcjonowania struktury dzielnicy Grabówek, a zdrowiem i życiem mieszkańców.

7) Wskazanie ogólnodostępnych miejsc postojowych: na placach wyizolowanych od zabudowy mieszkaniowej, w zamkniętych garażach zbiorowych wyizolowanych od zabudowy mieszkaniowej, poza pasami jezdni ulic, w obszarze zaprojektowanych planem ulicznych linii rozgraniczających.

8) Podwyższenie wskaźnika parkingowego do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, czyli jak dla budynków jednorodzinnych.

9) Ustalenie wymogu realizacji parkingów obsługujących nowe inwestycje wyłącznie na działce inwestora.

Argumentowano, że występuje niezgodność projektu mpzp z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zdaniem wnoszących uwagę „na Grabówku, nie w pasach drogowych, a w obszarze zabudowy projektowanej w formie budynków wielorodzinnych winna się znaleźć całość potrzeb parkingowych tej nowej zabudowy

deweloperskiej, włącznie z min. 10% miejsc postojowych ogólnodostępnych, a nie ogólnodostępnych czasowo, jak mówi o tym projekt planu.”

10) Ustalenie dla kompleksu obiektów oświaty przy ul. Morskiej, wymogu korzystania z dojazdu do swoich nieruchomości wyłącznie z ul. Morskiej i zlikwidowanie dojazdów z wewnętrznych ulic Grabówka.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1), 3) Strefę wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni przyjęto jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy.

Na terenie 018 MW2, poza *strefą wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni* istnieje możliwość realizacji tylko niewielkiego parkingu naziemnego dla osób niepełnosprawnych.

Ad 2) Jak już wyjaśniono w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.06.2018 r. (uwaga nr 11 do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy) „Projekt planu nie zakłada możliwości wydzielenia nowej działki budowlanej na terenie 019 MW2 (obecnie 018 MW2). Z zapisów projektu planu wynika, że należy dołączyć działkę nr 811 do działek nr 813, 812.”

Aby rozwiać obawy mieszkańców dotyczące podziału terenu 018 MW2 przyjęto zapisy projektu planu dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy.

Znajdujący się w projekcie planu zapis: *w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków*, jak również projektowane przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy wskazują jednoznacznie, że działkę nr 811 należy dołączyć do działek nr 812 i 813. Zgodnie z projektem planu działka nr 811 nie może być zagospodarowana samodzielnie.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.06.2018 r. (uwaga nr 11 do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy), skorygowano zapisy projektu mpzp w celu umożliwienia realizacji wind osobowych.

W kartach terenu 018 MW2 i 090 KD-Z 1/2 – część ul. Komandorskiej dodano zapis dopuszczający realizację dobudowanych dźwigów osobowych do budynków wielorodzinnych przy ul. Komandorskiej 1a i ul. Grabowo 4, z przekroczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ul. Grabowo i nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 – ul. Komandorskiej, wysuniętych do 2 m przed linię zabudowy.

Projekt planu dopuszcza w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, realizację schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów. Warunkiem jest uzyskanie zgody zarządcy drogi oraz zachowanie szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m. Powyższe dotyczy pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m oraz pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) O realizacji bądź rezygnacji z parkingu decyduje właściciel działki. Zasady nabywania nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe zostały wprowadzone Zarządzeniem nr 35/18/VIII/P Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 20.11.2018 r.

Zgodnie z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali.

Zgodnie z art. 68 ust 1 pkt 8 Ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w wyniku uwzględnienia roszczeń wynikających z art. 209a tejże ustawy, Rada Miasta może w drodze uchwały udzielić bonifikaty.

Rada Miasta Gdyni uchwałą nr XLVI/1377/18 z dnia 26 września 2018 r. wyraziła zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 98%. Oznacza to, że właściciele lokali mogą nabyć nieruchomość przyległą za 2% jej wartości, określonej zgodnie z przepisami ustawy przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgoda Rady Miasta dotyczy również udzielenia bonifikaty w wysokości 98% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Cena nieruchomości na wniosek nabywającej jej Wspólnoty może zostać rozłożona na 3 raty.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.06.2018 r. (uwaga nr 11 do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy) „*Wymóg dotyczący ustalania w projekcie planu miejscowego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni, wynika z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*”

Ad 5) Istniejące rampy znajdują się w liniach rozgraniczających drogi publicznej zbiorczej – ul. Komandorskiej, której właścicielem jest Gmina. W związku z powyższym konieczne jest uzyskanie zgody zarządcy drogi.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.06.2018 r. (uwaga nr 11 do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy) „*Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 019 MW2 (obecnie 018 MW2) zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego. Na części terenu występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego. Ochronę przed hałasem zapewniają przepisy prawa powszechnego, zwłaszcza przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Określają one na czym polega ochrona przed hałasem (art. 112), przedmiot tej ochrony oraz delegację do ustalenia jej wymaganego poziomu w przepisach szczegółowych (art. 113). Zgodnie z art. 119 przywołanej ustawy dla terenów, na których poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny, administracja publiczna tworzy program ochrony środowiska przed hałasem, którego celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.*”

Ad 7), 9) Zgodnie z projektem planu przez wymagania parkingowe należy rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Powyższy zapis jest dopuszczeniem, jednak to inwestor musi wyrazić wolę realizacji stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych a zarządca drogi ostatecznie zadecydować o jej możliwości. Stanowiska postojowe w liniach rozgraniczających nie mogą być przypisane poszczególnym użytkownikom.

Obszar objęty planem jest obszarem zainwestowanym. Brak jest terenów należących do Gminy stwarzających możliwości realizacji parkingów strategicznych. Na nielicznych terenach należących do miasta przewidziano możliwość realizacji niewielkich parkingów. W poszerzanych liniach rozgraniczających niektórych dróg publicznych powstaną rezerwy terenu dla urządzenia stanowisk postojowych.

Studium wskazuje pewne wyjściowe wskaźniki i kierunki, których doprecyzowanie następuje w planie miejscowym. Kwestie ogólnodostępności stanowisk parkingowych zlokalizowanych na terenach nienależących do miasta są trudne do egzekwowania.

Wspomniane w uwadze ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe dotyczą wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów.

Ad 8) Zwiększanie wskaźników parkingowych prowadzi do zwiększania liczby samochodów a to do wzrostu natężenia ruchu. Możliwość parkowania wpływa na wybór środka transportu.

Obszar objęty opracowywanym projektem planu znajduje się w strefie intensywnej zabudowy z dobrą obsługą komunikacją zbiorową – nie jest zasadne podwyższanie wymagań parkingowych.

Ad 10) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.06.2018 r. (uwaga nr 18 do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy) „*Ulica Morska jest drogą publiczną klasy G (główną), na której, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.*”

7.A. B. wniośł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Wskazał problem deficytu miejsc postojowych dla istniejących budynków wielorodzinnych. Tłumaczył, że projekt planu może rozwiązać ten problem. Wyjaśniał, że przy nowo projektowanych

budynkach realizowane będą miejsca postojowe głównie dla ich mieszkańców, a goście będą zajmować miejsca obecnych mieszkańców.

2) Wskazał problem utrudnionego dojazdu do miejsc zamieszkania na obszarze dzielnicy Grabówek. Tłumaczył, że ulice są zbyt wąskie aby samochody mogły się minąć, a włączenie się do ruchu na ul. Morską jest czasochłonne. Argumentował, że budowanie wielopiętrowych budynków w miejscu obecnych akademików Uniwersytetu Morskiego pogorszy sytuację komunikacyjną, która stanie się problemem nie do rozwiązania.

Zwrócił się z prośbą o ponowne rozpatrzenie opisanych problemów dzielnicy Grabówek, zgłaszanych przez mieszkańców na dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie planu ustalono wymagania parkingowe dla nowo projektowanej zabudowy oraz dla zabudowy istniejącej w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania. Wymaganą liczbę stanowisk postojowych, należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

Obszar objęty planem jest obszarem zainwestowanym. Brak jest terenów należących do Gminy stwarzających możliwości realizacji parkingów strategicznych. Na nielicznych terenach należących do miasta przewidziano możliwość realizacji niewielkich parkingów. W poszerzanych liniach rozgraniczających niektórych dróg publicznych powstaną rezerwy terenu dla urządzenia stanowisk postojowych.

Przedmiotowy teren znajduje się w strefie intensywnej zabudowy z dobrą obsługą komunikacją zbiorową.

W projekcie planu ustalono sieć ciągów pieszych.

Ad 2) Na terenie działek, na których znajdują się istniejące domy studenckie przy ul. Beniowskiego obserwuje się deficyt stanowisk postojowych, przy jednoczesnym braku możliwości ich realizacji. W efekcie pogłębiają się problemy parkingowe w otoczeniu.

Realizacja nowej zabudowy, warunkowana równoczesną realizacją wymaganego programu parkingowego, nie pogorszy sytuacji parkingowej w jej otoczeniu.

Przepustowość istniejących dróg jest obniżona głównie nieprawidłowym parkowaniem w pasie drogowym.

8.J. K. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia dotyczące terenu 063 MN1,MW1:

1) Zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 11,5 m.

2) Zwiększenie liczby kondygnacji do 4.

3) Usunięcie ograniczenia liczby mieszkań. Argumentował, że liczba mieszkań będzie uwarunkowana powierzchnią użytkową oraz kierowana przede wszystkim przyjętymi standardami i zdrowym rozsądkiem.

Uwagę uzasadniał w następujący sposób:

Tłumaczył, że w analizowanym obszarze znajdują się budynki wielorodzinne o gabarytach znacznie przewyższających wnioskowane przez Niego – np. działka położona przy ul. Falistej 16, która otrzymała następujące warunki: powierzchnia zabudowy 0,26 powierzchni działki budowlanej, szerokość elewacji frontowej 16 m \pm 20%, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 11,5 m (55,0 m n.p.m.), dach płaski.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Z uwagi na zróżnicowaną liczbę kondygnacji budynków znajdujących się w sąsiedztwie, przy zbliżonej wysokości zabudowy, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, uzasadnione jest zrezygnowanie z określania liczby kondygnacji na terenie 063 MN1,MW1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 3) Zgodnie rozstrzygnięciem uwagi nr 7 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy.

„Wjazd na teren oznaczony symbolem 064 (obecnie 063) znajduje się ok. 10 m ponad poziomem wjazdów na teren działek znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 063 (obecnie 062), co stanowi ograniczenie dla intensyfikowania zabudowy. Ograniczenie liczby mieszkań (do 4) wprowadzono ze względu na charakter istniejącej zabudowy jednorodzinnej i ograniczone przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy.

Wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji na działkach nr 1300, 1301, 1303 6-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego, bez

ograniczania liczby mieszkań, spotkał się z uzasadnionym sprzeciwem mieszkańców osiedla przy ul. Falistej i Lelewela.”

W projekcie mpzp dla terenu 063 MN1,MW1 określono wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz m.in. ustalono poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

Ustalona w projekcie planu wysokość budynków wyrażona w metrach jest zbliżona do wysokości elewacji frontowej ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.232.2011.GZ-219/16 z dnia 11.04.2012 r., działki przy ul. Falistej 16. Natomiast wysokość bezwzględna, wyrażona w m n.p.m. i ustalona w przytoczonej decyzji na 55,0 m n. p. m. nie jest możliwa do spełnienia na działce znajdującej się przy ul. Falistej 20 z uwagi na 10 m różnicę poziomów terenów, na których znajdują się obie działki. Parametry ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ok 3m i spadek ok 18%) umożliwiają tylko ruch jednokierunkowy i nie są wystarczające do użytkowania przez większą liczbę samochodów, która wiązałaby się ze zwiększeniem liczby mieszkań.

Ze względu na warunki dojazdu, w tym ograniczoną przepustowość układu komunikacyjnego i brak możliwości jego rozbudowy zwiększanie liczby mieszkań jest niezasadne.

9.Morska Spółdzielnia Mieszaniowa w Gdyni – wniesiono następujące postulaty i zastrzeżenia:

1)Zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 065 U,MW2 do 2,00, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,25; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,00.

Uzasadniano, że zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy byłoby możliwe ze względu na wkomponowanie nowo projektowanego budynku w istniejące warunki terenowe (skarpa).

2)Zmianę wskaźnika wysokości budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na terenie 065 U,MW2 do 19 m i do 57 m n.p.m.

Uzasadniano, że podwyższenie wskaźnika wysokości budynków pozwoli na zachowanie ładu architektonicznego osiedla, poprzez częściowe zbliżenie wysokości zabudowy na działce nr 1200 do wysokości budynków mieszkalnych przy ul. Falistej 22, 24 i ul. J. Lelewela 7-9.

3)Zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji na terenie 065 U,MW2 z 5 do 6 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle.

W dniu 21.01.2019 r. wniesiono sprostowanie w zakresie uwagi, wnosząc o zmianę liczby kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle.

4)Zmianę wskaźnika wysokości budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na terenie 067 MW3 do 37 m. Zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 067 MW3 do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5.

Uzasadniano, że zwiększenie wskaźnika wysokości budynków umożliwi optymalne wykorzystanie punktów widokowych działki nr 1204 z jednoczesnym zachowaniem ładu architektonicznego osiedla, a zwiększenie wskaźnika intensywności umożliwi wydzielenie działek budowlanych.

5)Zmianę szerokości elewacji frontowej na terenie 067 MW3 do 70 m.

Uzasadniano, że proponowana w uwadze szerokość odpowiada rzeczywistym gabarytom istniejących budynków przy ul. Falistej 22,24 i ul. J. Lelewela 7-9.

6)Zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 4000 m² i zmianę minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek na terenie 067 MW3 do 30 m.

Uzasadniano, że powierzchnia działki powinna tworzyć logiczną gospodarczą całość, uwzględniać uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne (w tym odległości budynków od granic działek), dostęp dla mieszkańców do podwórza, urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych.

W dniu 21.01.2019 r. wniesiono o zmianę treści pkt 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH a), b), c) wprowadzenie w karcie terenu 067 MW3 treści – „nie ustala się”.

Uwagę uzasadniano tym, że nie jest możliwy podział nieruchomości, ponieważ nie spełni on wymagań określonych w:

a) § 1 pkt 3) rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14.11.2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który zmienił treść § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowiącego o zachowaniu odległości budynków od granicy działki w związku z definicją „działki budowlanej”, określoną w art. 4 pkt 3 a) Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

b) § 1 pkt 4) rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14.11.2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który zmienił treść § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowiącego o dostępie do drogi publicznej;

c) § 1 pkt 6) rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14.11.2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który zmienił treść rozdziału 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowiącego o parkingach i garażach dla samochodów;

d) art. 41 ust. 3 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie zezwalającego na podział nieruchomości i wydzielenie działek gruntu bez dostępu do drogi publicznej „w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami”;

e) art. 40 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych traktującego o tym, kiedy Spółdzielnia może stać się współwłaścicielem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości wraz z właścicielami wyodrębnionych na własność lokali, a kiedy Spółdzielnia - zgodnie z dyspozycją przepisu zawartą w zdaniu drugim tego artykułu — pozostaje właścicielem lub użytkownikiem wieczystym enumeratywnie wymienionych składników nieruchomego mienia Spółdzielni;

f) art. 42 ust. 3 pkt 1) Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych pozwalającego na tworzenie nieruchomości wielobudynkowej, gdy „działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”. Odnosząc się do problemu „braku dostępu do drogi wewnętrznej” zwrócono uwagę, że ewentualny podział przedmiotowej nieruchomości na jednobudynkowe skutkowałby odcięciem poszczególnych budynków od wewnętrznej drogi osiedlowej stanowiącej przedłużenie ul. Falistej i koniecznością ustanawiania wzajemnych służebności. Niedopuszczalny byłby zarazem podział nieruchomości z pozostawieniem w ramach mienia spółdzielni drogi wewnętrznej wbrew zapisom art. 40 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, iż „Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.”

A contrario, spółdzielnia nie może naruszać przysługujących członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni praw związanych z odrębną własnością lokali i pozostawać wyłącznym właścicielem wydzielonej działki obejmującej grunt z infrastrukturą techniczną na cele publiczne (droga wewnątrzosiedlowa, chodniki, miejsca postojowe, altana śmietnikowa, teren rekreacyjny z placem zabaw dla dzieci, sieć uzbrojenia terenu) i pozbawiać właścicieli wyodrębnianych lokali prawa do własności w całej nieruchomości wspólnej, a stałoby się tak w sytuacji, gdyby Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa przeznaczyła do przeniesienia własności w ułamkowej części nieruchomości tylko „okrojony” grunt bez infrastruktury służącej budynkom.

Tłumaczono, że wydzielenie nieruchomości jednobudynkowej nie może odbywać się z pokrzywdzeniem mieszkańców dwóch pozostałych budynków i nie można jednocześnie uznać, aby w tym zakresie uchwała Zarządu spółdzielni mieszkaniowej (stanowiąca podstawę do wyodrębnienia nieruchomości lokalowych) mogła być wyrazem arbitralnej i wyraźnie krzywdzącej właścicieli decyzji spółdzielni (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31.03.2008 r. wydany w sprawie I Ca 22/08).

Reasumując, działka winna tworzyć logiczną gospodarczą całość, uwzględniając uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne (w tym odległości budynków od granicy działki), dostęp dla

mieszkańców budynków do podwórza, urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych.

Na dowód powyższego załączono Orzeczenie techniczne SARP-01/04/10 autorstwa mgr. inż. arch. Stefana Ciecholewskiego (z dnia 20.04.2010 r.) „w sprawie możliwości i celowości wprowadzenia podziału zespołu mieszkaniowego, złożonego z trzech budynków mieszkalnych z garażami przybudowanymi i wolnostojącymi, położonego przy ul. Lelewela i Falista bud nr 22;24;7-9 w Gdyni na działce nr ewid. 643/634” (obecnie działka nr 1204, Obręb 0015).

7)Wprowadzenie do projektu mpzp, w karcie terenu 068 MW2 zapisu: „*należy zapewnić wydzielenie geodezyjne części działki nr 1144 na przebudowę i rozbudowę układu ulicznego drogi dojazdowej 112 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela, zgodnie z rysunkiem planu.*”

Uzasadniano, że istnieje konieczność wydzielenia i zmiany przeznaczenia części działki nr 1144, należącej obecnie do Wspólnoty Mieszkaniowej Biskupa Okoniewskiego 7 ,na drogę dojazdową - ul. J. Lelewela.

8)Zmianę zapisu dotyczącego dojazdu do terenu 072 MW3 na: „*dojazd do dróg: 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej przez teren 071 U/MW3, poprzez działki 1379, 1337, 1336, 1335, 1334, 1314 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. Kollątaja 14 i 16 oraz 098 KD-L 1/2 – ul. H. Kollątaja.*”

Zmianę zapisu dotyczącego dojazdu do terenu 076 MW3 na: „*dojazd do dróg: 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej przez tereny 071 U/MW3 i 072 MW3, poprzez działki 1379, 1337, 1336, 1335, 1334, 1314 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. Kollątaja 10 i 12, oraz 098 KD-L 1/2 – ul. H. Kollątaja.*”

Uzasadniano, że wprowadzenie precyzyjnych zapisów w zakresie dojazdu do zaplecza budynków przy ul. H. Kollątaja 10, 12, 14 i 16 jest konieczne dla prawidłowego określenia służebności drogowych.

Argumentowano, że analogiczny sposób zapisów został zawarty w mpzp części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic: J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego (karta terenu 07 U/MW3).

9)Zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 076 MW3 do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,0.

Zmianę wskaźnika wysokości budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na terenie 076 MW3 do 52 m n.p.m.

Uzasadniano, że zaproponowane przez nich wskaźniki są zbliżone do wskaźników intensywności zabudowy przyjętych dla terenu 077 U/MW3 przeznaczonego na zabudowę na skarpie, przy zachowaniu proporcji wynikającej z różnic w ukształtowaniu terenu.

10)Zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji na terenie 076 MW3 do 7 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle.

Uzasadniano, że wskazane jest zachowanie dysproporcji w liczbie kondygnacji budynków przy ul. Falistej 22, 24 i ul. J. Lelewela 7-9 (teren 067 MW3) w stosunku do liczby kondygnacji budynków na terenie 063 MN1,MW1.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Z uwagi na zróżnicowaną liczbę kondygnacji budynków znajdujących się w sąsiedztwie, przy zbliżonej wysokości zabudowy, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, uzasadnione jest zrezygnowanie z określania liczby kondygnacji na terenie 065 U,MW2.

Ad 7) W projekcie mpzp część działki nr 1144 (o powierzchni ok. 390 m²) znajduje się w liniach rozgraniczających dróg: 112 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela i częściowo w rejonie skrzyżowania w liniach rozgraniczających drogi 099 KD-L 1/2 – ul. Bp Okoniewskiego. Zgodnie z zapisami projektu planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości.

Ad 8) W projekcie mpzp w kartach terenu 072 MW3 i 076 MW3, w części dotyczącej zasad obsługi infrastrukturą znajduje się zapis umożliwiający dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej poprzez teren 071 U/MW3 (do terenu 072 MW3) i poprzez tereny 071 U/MW3 i 072 MW3 (do terenu 076 MW3).

Również na rysunku projektu planu wskazana została orientacyjnie droga komunikacji wewnątrz kwartałów, istniejąca do zachowania. Przedłużono ją tak, aby stanowiła dojazd nie tylko do terenu 072 MW3, lecz również do terenu 076 MW3. Taka zmiana graficzna jest zgodna z zapisami projektu planu i odzwierciedla istniejące zagospodarowanie i funkcjonowanie terenu – dojazd do garaży sąsiadujących od strony północnej z budynkami przy ul. H. Kołłątaja 10 i 12.

Ad 9) Zmieniono ustalenia wysokości zabudowy na terenie 076 MW3 tak aby uwzględniały wysokość budynków istniejących na działce nr 1388.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie mpzp dla terenu 065 U,MW2 określono intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 1,05.

W przytoczonym zapisie uwzględniono ukształtowanie terenu i podwyższono wskaźnik intensywności zabudowy w przypadku usytuowania nowo projektowanego budynku na skarpie. Dalsze zwiększanie parametrów nie znajduje uzasadnienia.

Ad 2), 3) W projekcie mpzp dla terenu 065 U,MW2 określono wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m i do 49,5 m n.p.m., a liczbę kondygnacji do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle.

W stanie istniejącym budynek przy ul. J. Lelewela 17 znajdujący się na działce nr 1200, będącej w użytkowaniu wieczystym Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ma w części 1, a w części 2 kondygnacje. Zapisy projektu planu umożliwiają jego nadbudowę lub realizację nowego wyższego budynku.

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy stanowi wartość pośrednią pomiędzy wysokością zabudowy istniejącej na sąsiednich terenach 064 MW2 i 066 MW1. Błędem jest stwierdzenie przez wnoszących uwagę, że projekt mpzp wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu dopuszcza 5 kondygnacji na terenie 065 U,MW2.

Zwiększenie wysokości budynków o 7 m i podwojenie dopuszczalnej liczby kondygnacji nie znajduje uzasadnienia.

Ad 4) Wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości zabudowy odpowiadają wskaźnikom i parametrom zabudowy istniejącej na terenie 067 MW3.

W projekcie planu znajduje się zapis: *dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest udostępnienie całej powierzchni terenu wynikającej ze wskaźnika min. 1 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.* W związku z powyższym nie ma potrzeby podwyższania wskaźnika intensywności zabudowy w celu umożliwienia w przyszłości dokonania podziałów nieruchomości.

Ad 5) Na terenie 067 MW3 dopuszczono szerokość elewacji frontowej – do 35 m. W karcie terenu 067 MW3 znajduje się zapis: *„na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.”* W stanie istniejącym szerokość elewacji frontowych budynków przy ul. Falistej 22,24 i ul. J. Lelewela 7-9 wynosi ok 60 m i dopuszczona została ich adaptacja. W przypadku realizacji nowo projektowanej zabudowy na terenie 067 MW3 musi ona spełniać wszystkie określone w projekcie mpzp parametry i wskaźniki, w tym również szerokość elewacji frontowej.

Ad 6) Projekt planu umożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 2800 m², i minimalnej szerokości frontu – 20 m, w związku z powyższym możliwe jest także wydzielenie działki o powierzchni 4000 m² i szerokości frontu wynoszącej 30 m.

Brak jest podstaw by nie ustalać warunków podziału nieruchomości i parametrów działek budowlanych. Jeżeli podział nieruchomości nie jest możliwy to nie zostanie wykonany.

Ad 8) Ustalenie dojazdu do terenów przeznaczonych pod zabudowę od drogi publicznej przez konkretne działki niebędące drogami publicznymi nie mieści się w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Ad 9), 10) Ustalony parametr intensywności zabudowy umożliwia odtworzenie budynków wielorodzinnych znajdujących się na działce nr 1388. Budynki istniejące przy ul. H. Kołłątaja po jej północno-wschodniej stronie mają od 3 do 5 kondygnacji, a po jej południowo-zachodniej stronie do 3 kondygnacji.

Zabudowa przy ul. Morskiej ma inny charakter i jest usytuowana ok. 8 m niżej niż zabudowa przy ul. H. Kołłątaja. Dalsze zwiększanie parametru intensywności oraz wysokości zabudowy nie jest zasadne. Istniejące budynki przy ul. Falistej 22,24 i ul. Lelewela 7-9 stanowią dysonans przestrzenny i nie powinny stanowić odniesienia dla określania parametrów zabudowy.

10.A. W. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) Przesunięcie ogrodzenia Uniwersytetu Morskiego i Zespołu Szkół Mechanicznych położonego wzdłuż ul. Kapitańskiej i ul. Grabowo w sposób umożliwiający parkowanie samochodów pod kątem, co pozwoli na zwiększenie liczby miejsc postojowych (analogicznie do miejsc przy ul. H. Kołłątaja).

2) Wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na ul. M. Beniowskiego, na odcinku od ul. Grabowo do ul. Prof. J. Demela.

3) Uporządkowanie ruchu pojazdów i pieszych na Placu Neptuna poprzez wyznaczenie dodatkowych przejść dla pieszych z przystanku autobusowego w sąsiedztwie przedszkola. Likwidacja wysepki z przystankiem autobusowym i przeniesienie przystanku bliżej pawilonu usługowego.

4) Treść części uwagi tożsama z uwagą nr 8 wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach 29.12.2017 r. – 23.01.2018 r. w brzmieniu:

„1) Pozostawienie działki przy ul. Falistej 20 jako przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą jednorodzinną. Przywołał zeszłoroczne plany inwestycji na ww. działce, która miała polegać na wyburzeniu budynku istniejącego i wybudowaniu w jego miejscu 6-kondygnacyjnego budynku. Tłumaczył, że w związku z interwencją mieszkańców sąsiednich budynków, którzy wyrazili sprzeciw wobec tej inwestycji projekt nie został zrealizowany. Poruszył również kwestię zagrożenia stabilności skarpy w rejonie budynku przy ul. Falistej 20, jakim byłyby prace ciężkiego sprzętu budowlanego.

2) Umieszczenie w projekcie planu zapisu o połączeniu osiedla Lelewela-Falista z ul. Wolności poprzez przedłużenie ul. Falistej. Tłumaczył, że istniejący kiedyś przejazd od ww. osiedla po drodze z nawierzchnią z płyt betonowych po wybudowaniu obiektów Morskiego Instytutu Rybackiego został zlikwidowany. Powołał się na plany turystyczne z 1963 r. i 1970 r. wskazujące przebieg ul. Falistej do ul. Wolności. Wyraził wątpliwość dotyczącą budowy przedłużenia ul. Lelewela, tłumacząc, że ul. Wolności jest położona kilkanaście metrów poniżej osiedla oraz wskazując kolizję planowanej przebudowy ulicy ze schodami prowadzącymi z osiedla do ul. H. Kołłątaja.

3) Wskazanie lokalizacji na parking, na potrzeby lodowiska planowanego na zbiegu ulic Morskiej i Denhoffa. Wyjaśnił, że nie można zakładać, że użytkownicy lodowiska, którymi będą mieszkańcy Gdyni, Wejherowa, Rumi i Redy, będą korzystać z komunikacji publicznej. Wskazał problem braku miejsc parkingowych na potrzeby lodowiska i związane z tym zagrożenie „zapchania” samochodami sąsiadujących z nim ulic.

4) Zwrócił uwagę na fakt, że ciąg pieszy oznaczony w projekcie planu jako teren 122 KD-X, zlokalizowany między budynkami Falista 16 oraz Falista 18, został zagrodzony przez któregoś z lokatorów i jest wykorzystywany jako stanowisko postojowe, a w dalszej części przejście jest niemożliwe ze względu na zarośniętą skarpe. Tłumaczył, że w związku z utwardzeniem nawierzchni ciągu następuje niekontrolowany spływ wody deszczowej i osuwanie się skarpy.

Wyraził zaniepokojenie w sprawie ewentualnego zaanektowania jednego z dwóch istniejących ciągów pieszych przez dopuszczony do realizacji obiekt wysokościowy, który miałby powstać na końcu osiedla na granicy z dzielnicą Działki Leśne.

5) Rozwiązanie problemu braku możliwości przejazdu osoby korzystającej z wózka inwalidzkiego z części Gdyni „za torami” do części śródmiejskiej. Postulował, aby przy tunelach dla pieszych posadzić windy.”

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Projekt planu zakłada poszerzenie w liniach rozgraniczających niektórych dróg, w tym ul. Kapitańskiej i ul. Grabowo.

Sposób urządzenia pasa drogowego nie mieści się w zakresie ustaleń planu miejscowego, jednakże przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego pozwala na realizację równoległych stanowisk postojowych.

Ad 4) Zgodnie z rozpatrzeniem uwagi nr 8 wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach 29.12.2017 r. – 23.01.2018 r.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2), 3) Poruszone problemy – organizacja ruchu, lokalizacja przystanków i przejść dla pieszych – nie dotyczą ustaleń planu miejscowego. W mpzp ustala się między innymi rezerwę terenu pod drogi, poprzez wskazanie działek potrzebnych do wykupienia przez miasto w celu organizacji ciągów pieszych, poszerzania ulic w miejscach niezbędnych.

Ad 4) Zgodnie z rozpatrzeniem uwagi nr 8 wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach 29.12.2017 r. – 23.01.2018 r.

11.M. G. wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

Zmianę zapisu w projekcie mpzp, dla terenu 058 MN1,MW1, dotyczącego dopuszczalnej liczby mieszkań z 4 do 6.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na działkach nr: 1174, 1175, 1179, których wnoszący uwagę jest współwłaścicielem, zaprojektowany został budynek mieszkalny jednorodzinny (decyzja o pozwoleniu na budowę nr RAAI.6740.116.2017.AW-104/44A z dnia 03.07.2017 r. zmieniona decyzją RAAI.6740.370.2017.AW-104/44A z dnia 29.01.2018 r.) Wszystkie budynki znajdujące się w granicach terenu 058 MN1,MW1 mają nie więcej niż 4 mieszkania – z wyjątkiem budynku wielorodzinnego przy ul. H. Kołłątaja 42 (6 mieszkań), którego adaptację zakłada projekt mpzp. Zespół budynków mieszkalnych przy ul. Kołłątaja 44, 46, 48, 52 znajduje się w gminnej ewidencji zabytków niewpisanych do rejestru. Projekt planu przewiduje uzupełnienie zespołu o nowe budynki, zbliżone skalą do budynków historycznych. Z uwagi na niewielkie powierzchnie działek i ograniczone możliwości realizacji programu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania historycznej zabudowy mieszkaniowej oraz nowej zabudowy stanowiącej jej uzupełnienie zasadne jest ograniczenie liczby mieszkań w budynkach do 4.

12.K. K., B. K. wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia dotyczące terenu 074 MN2,MW1:

1)Zwiększenie liczby kondygnacji dla nowo projektowanego budynku na działkach nr: 1211 i 1212 (poprzednie numery: 402/66 i 666/66) do 4.

Zdaniem wnoszących uwagę, projekt planu dopuszczający na terenie 074 MN2,MW1 zabudowę trzykondygnacyjną pogarsza zapisy decyzji o warunkach zabudowy z dnia 5.11.2010 r. wydanej dla przedmiotowych działek.

2)Wykreślenie z zapisu określającego poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

Argumentowali, że planują realizację najniższej kondygnacji nadziemnej nowo projektowanego budynku na poziomie ok 39,5 – 40,00 m n.p.m.

3)Zwiększenie szerokości elewacji frontowej. Tłumaczyli, że koncepcja budynku, którą złożyli jako załącznik do uwagi wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. zakłada szerokość elewacji frontowej ok 30 m. Argumentowali, że charakter działki nie pozwala na alternatywne projekty.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Z uwagi na zróżnicowaną liczbę kondygnacji budynków znajdujących się w sąsiedztwie, przy zbliżonej wysokości zabudowy, oraz z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, uzasadnione jest zrezygnowanie z określania liczby kondygnacji na terenie 074 MN2,MW1.

Ad 2) Dla działek nr 1211, 1212 i cz. działki nr 1210, określono wysokość zabudowy w m n.p.m., pozostawiając wysokości zabudowy jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy, nie ustalając poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W przywołanej decyzji o warunkach zabudowy ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do jej gzymsu lub attyki – ok. 10,5 m jak budynku przy ul. Lelewela 1, mierzona od rzędnej 36,95 m n.p.m. Przywołany w decyzji o warunkach zabudowy budynek przy ul. Lelewela 1 jest budynkiem 3-kondygnacyjnym, czwarta kondygnacja ma wysokość, która

uniemożliwia jej wykorzystanie na cele użytkowe/mieszaniowe. Przewidziana w projekcie planu dopuszczalna wysokość zabudowy nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie pomiędzy ulicą H. Kołłątaja a ul. J. Lelewela.

Ad 3) Określona w projekcie mpzp szerokość elewacji frontowej dla budynków wolnostojących do 16 m jest wyższa niż wskazana w decyzji o warunkach zabudowy dla ww. działek z dnia 2.11.2010 r., która wynosi maksymalnie 13,8 m. Zwiększenie parametru szerokości elewacji frontowej nie znajduje uzasadnienia.

13. **M. B.** wniósł następujące postulaty i zastrzeżenia:

Wyraził sprzeciw wobec przeznaczenia części działki nr 1063, położonej przy ul. M. Beniowskiego 37 na drogę.

Uzasadniał, że fragment ul. M. Beniowskiego, przy której położona jest działka nr 1063 jest zakończony nieprzelotowo i stanowi wyłącznie dojazd do kilku budynków. Tłumaczył, że końcowy fragment ulicy pełni funkcję parkingu dla mieszkańców budynku przy ul. M. Beniowskiego 48.

Argumentował, że przedmiotowy fragment działki nr 1063, której jest właścicielem, pełni funkcję rekreacyjną dla mieszkańców budynku przy ul. M. Beniowskiego 37. Wyjaśniał, że po poszerzeniu placu do zawracania, znajdującego się na zakończeniu ul. M. Beniowskiego, teren ten nadal będzie pełnił rolę wyłącznie parkingu dla mieszkańców budynku przy ul. M. Beniowskiego 48.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zasadne jest przeznaczenie części działki nr 1063 na drogę – plac do zawracania dla samochodów. Ul. M. Beniowskiego - droga publiczna klasy D (dojazdowa) jest na przedmiotowym odcinku nieprzelotowo zakończona. Realizacja placu do zawracania wymagana jest przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

W projekcie mpzp wyłożonym po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2018 r. do 16.12.2018 r. zmniejszono wymiary placu do zawracania do minimalnych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, zmniejszając powierzchnię podcięcia działki nr 1063.