

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu czterokrotnie: po raz pierwszy w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r., po raz drugi w dniach od 27.10.2014 r. do 19.11.2014 r., po raz trzeci w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r. i po raz czwarty w dniach od 18.03.2017 r. do 07.04.2017 r.

**Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r.**, zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 września 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 16263/14/VI/U z dnia 23 września 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 8 w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, które wniosły następujące osoby:

- 1.K. Ch. – data wpływu 02.09.2014 r.
- 2.Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów” – data wpływu 01.09.2014 r.
- 3.E. i S. J. – data wpływu 02.09.2014 r.
- 4.M. i R. Ch. – data wpływu 28.08.2014 r.
- 5.Biuro Rady Dzielnicy Orłowo – data wpływu 02.09.2014 r.
- 6.H., D., J. K., A. i J. S. – data wpływu 03.09.2014 r.
- 7.S. K. – data wpływu 03.09.2014 r.
- 8.A. S. – data wpływu 05.09.2014 r.
- 9.Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 02.09.2014 r.
- 10.A. i A. G. – data wpływu 05.08.2014 r.,  
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

### **Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

**1. K. Ch.** nie zgodziła się na:

- 1) lokalizację zabudowy wielorodzinnej na terenie 12 U,ZP, ze względu na niekorzystną, jej zdaniem, zmianę willowego charakteru dzielnicy i możliwość powodowania zalewania piwnic w istniejących budynkach;
- 2) dojazd do rejonu C „od ul. Architektów oraz dowolnie przez obszar B” – w przypadku dopuszczenia zabudowy w rejonie C, ze względu na wzrost natężenia ruchu w rejonie skrzyżowania ul. Architektów i ul. Wrocławskiej oraz dalsze przekroczenie norm hałasu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Zmodyfikowano zapis dotyczący dojazdu do rejonu C w następujący sposób: *dojazd od ul. Architektów (znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych.*

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zabudowa wielorodzinna na terenie 12 U,ZP, dopuszczona jest w rejonie C, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla „Folwarczna-Architektów”, będzie zabudową o podobnym charakterze, lecz niższych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa nie może pogarszać warunków gruntowo-wodnych na gruntach sąsiednich. Wynika to z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo wodne, zgodnie z którym – Właściciel gruntu (...) nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Prawidłowe odwodnienie budynków w granicach własnej działki jest obowiązkiem właściciela gruntu. Dotyczy to zarówno zabudowy projektowanej jak i zabudowy istniejącej.

Ad 2) Rejon C sąsiaduje z drogami publicznymi – ul. Architektów i ul. Folwarczną i nie ma racjonalnych przeszkód dla wykluczenia dojazdów od ww. ulic do tego rejonu. Ul. Architektów to ulica dojazdowa o dużej szerokości – ok. 24 m, (wg przepisów min. szerokość to 10,0 m), o niewielkim obciążeniu ruchem drogowym. Hałas drogowy, według Mapy akustycznej miasta Gdyni (z 2012 r.), jest przekroczony minimalnie, wyłącznie w rejonie skrzyżowania.

Nieuzasadniona jest obawa o znaczny wzrost obciążenia skrzyżowania ulic Architektów i Wrocławskiej przez planowaną zabudowę, szczególnie w związku z możliwością wykorzystania kilku dojazdów do rejonu C.

**2. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów”** wnieśli następujące uwagi:

- 1) projektowane przeznaczenie pod budynki MW w rejonie C wydaje się być nietrafne i nieuzasadnione w stanie faktycznym usytuowania osiedla „Folwarczna-Architektów” na niższym, wilgotnym tarasie. Planowana zabudowa może spowodować zachwiania naturalnej gospodarki wodnej, a w konsekwencji zawilgocenie garaży na terenie osiedla;
- 2) usytuowanie ewentualnych budynków w rejonie C na terenie 12 U,ZP powinno być w odległości większej niż wynika to z przepisów odrębnych, 6 m lub więcej i wysokości nie większej niż 2 kondygnacje;
- 3) dodatkowo mieszkańcy przedstawili zastrzeżenia i postulaty, które nie dotyczyły zakresu ustaleń planu, lecz:
  - a) prowadzonej przebudowy układu wodnego w parku;
  - b) pożądanego skierowania ruchu pojazdów na budowę na terenie zespołu pałacowo-parkowego z ul. Folwarcznej (wymagającej renowacji) na ul. Wrocławską;
  - c) pożądanego ogrodzenia terenu ich osiedla
  - d) wyrazili wątpliwości czy wybudowany nowy budynek oficyny był wybudowany za zgodą Konserwatora Zabytków.

Prezydent względnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C ustalono w odległości 6 m od korony skarpy – od granicy terenu 07 MN3,MW1 (obecnie nr 07 MN2,MW1).

Niewzglądnięcie części uwagi uzasadnia się następująco:

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

Ad 2) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do dwóch kondygnacji nadziemnych w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji. Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością (mierzoną od poziomu terenu) planowaną zabudowę w rejonie C.

Ad 3) Uwaga dotyczyła głównie zrealizowanej inwestycji – centrum konferencyjno-szkoleniowego oraz przebudowy układu wodnego w parku. Nowy budynek oficyny został zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę – decyzja nr RAAIII.6740.280.2013.KB-890/2 (uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) w oparciu o ustalenia obowiązującego m.p.z.p. części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej.

**3. E. i S. J.** wnieśli następujące uwagi:

- 1) sprzeciwili się zabudowie mieszkaniowej na terenie 12 U,ZP, ze względu na położenie w zabytkowym zespole pałacowo-parkowym objętym ochroną konserwatorską. Zabudowa uniemożliwi przyszłym pokoleniom rekonstrukcję terenów z czasów przeszłości;
- 2) dla terenów 14 ZP i 15 ZP, wnieśli o dodanie ustaleń zakazu budowania tam i przegrodzeń, utrudniających naturalny odpływ wód źródłiskowych, powodujących wzrost poziomu wód gruntowych i zakłócających gospodarkę wodną całego obszaru;
- 3) dodatkowo przedstawili informacje nie dotyczące zakresu ustaleń planu.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Ustalenia planu uzupełniono o zapis zapewniający utrzymanie drożności przepływu wód ciekłu na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach.

Niewzglądnięcie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków objęty jest, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.), granicami I strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie (zgodnie z ostatnią zmianą Studium) *nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego*. Zabudowa mieszkaniowa jest przeznaczeniem zgodnym z programem funkcjonalnym zespołu – od wieków była obecna na obszarze zespołu pałacowo-parkowego (w pałacu i w czworakach).

Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona jest na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu – nie będzie naruszała wykształconego historycznie założenia przestrzennego i funkcjonalnego zabytkowego zespołu, lecz je uzupełni. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w projekcie planu z uwzględnieniem układu i charakteru przestrzennego zespołu. Nowa zabudowa nie będzie przekraczała gabarytów budynków historycznych (oraz nowych w uzupełnieniu podwórca), nie będzie ich przesłaniała i nie będzie dominująca przestrzennie. Pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast zbędne w rozwijającym się mieście. Ustalenia dotyczące zabudowy zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad 3) Nie dotyczy zakresu ustaleń planu.

**4. M. i R. Ch.** wnieśli o uwzględnienie następujących uwag:

- 1) wydzielenie odrębnego terenu KD-X – drogi znajdującej się na działkach nr 216 (nowy nr 535) i 669/195 (nowy nr 536) należących do Gminy, którą nazywają *gminną drogą publiczną*;
- 2) powtórzenie zapisu z obowiązującego m.p.z.p. dla drogi wewnętrznej 24 KDW – *ulica dojazdowa 1/2, bez możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej*;
- 3) skorygowanie linii zabudowy na terenie 05 MN2,MW1, tak aby nie przecinała istniejącego budynku;
- 4) wyrazili wątpliwości, co do zasadności ustalenia odtworzenia/rewaloryzacji ciek w wodnego na terenie 12 U,ZP, który po odtworzeniu nie będzie miał odpływu, będzie wodą stojącą i spowoduje zmiany w stosunkach gruntowo-wodnych;
- 5) wskazali konieczność zobowiązania do skutecznego zabezpieczenia dwóch pomników przyrody nr 14a i 14b – drzewa są w bardzo złym stanie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 3) W projekcie planu ustalono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Rozstrzygając uwagę w dn. 23 września 2014 r. Prezydent uwzględnił ją. Jednak w związku z późniejszymi korektami ustaleń projektu planu i negatywnym stanowiskiem zarządcy dróg na etapie ponownych uzgodnień projektu planu, stanowisko w sprawie wydzielenia odrębnego terenu KD-X wymagało zmiany. W związku z tym, rozstrzygnięcie uwagi uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 22 marca 2016 r. (po trzecim wyłożeniu), dotyczącym uwagi nr 6 pkt 1 – „Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi uzyskać uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi. Zarząd Dróg i Zieleni (działający w imieniu zarządcy dróg) odmówił uzgodnienia projektu planu zawierającego wydzielony liniami rozgraniczającymi ciąg pieszo-jezdny na działkach nr 535 (poprzednio nr 216) i nr 536 (poprzednio nr 669/195). Droga na działkach nr 535 i nr 536 nie spełnia wymagań przepisów dotyczących minimalnych szerokości dróg pełniących funkcję dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r., § 14 ust. 2 – *Dopuszcza się zastosowanie dojazdu i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszki oraz ruch i postój pojazdów.* Działki drogowe nr 535 (poprzednio nr 216) i nr 536 (poprzednio nr 669/195), oznaczone w projekcie planu jako droga komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych stanowią drogę wewnętrzną, której szerokość wynosi ok. 4,0 m. Plan miejscowy ustala zasady dojazdu do nieruchomości położonych w granicach poszczególnych terenów. Natomiast ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani inne przepisy nie wymagają wydzielenia liniami rozgraniczającymi wszystkich dróg wewnętrznych, funkcjonujących na terenach zabudowy. Nieuzasadnione jest to szczególnie w przypadku dróg, które nie spełniają warunków określonych w przepisach.”.

Ad 2) Nie jest zasadne zaliczenie do dróg publicznych, dojazdowych drogi bez przejazdu, funkcjonującej jako ogrodzona droga wewnętrzna, obsługująca wyłącznie teren zamkniętego osiedla.

Ad 4) Na terenie 12 U,ZP ciek przepływa przez staw parkowy, dalej płynie w otwartym kanale parkowym, dla którego zakłada się rewaloryzację, a także odtworzenie kolejnego odcinka kanału. Na dalszym przebiegu ciek będzie miał kontynuację w formie zarurowanego odcinka kanalizacji

deszczowej, biegnącego przez park, a dalej pod ul. Inżynierską i miejskim systemem kanalizacji deszczowej odprowadzi wody opadowe do rzeki Kaczej. W związku z tym, nie będzie miał wpływu na zmianę stosunków gruntowo-wodnych.

Ad 5) Zapisy planu dotyczące pomników przyrody są wystarczające. Na rysunku planu wskazano pomniki przyrody, a w karcie terenu zamieszczono odniesienie do § 4 ust. 1 pkt 1 tekstu planu, w którym zawarto informację o ich ochronie wynikającej z przepisów ustawy o ochronie przyrody (art. 45 ust. 1 ustawy wymienia zakazy, określone w celu ochrony i zabezpieczenia przed ingerencją zewnętrzną). Proponowane w uwadze zapisy wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego.

**5. Biuro Rady Dzielnicy Orłowo** wniosło następujące zastrzeżenia i postulaty:

- 1) terminy wyłożenia m.p.z.p. dla Orłowa zawsze odbywają się w sezonie urlopowym, w godzinach pracy zawodowej wielu mieszkańców;
- 2) procedury prawne prowadzenia przedmiotowego m.p.z.p. nie zostały zachowane – nie są zgodne z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *niezgodne jest dokonywanie jakichkolwiek zmian m.p.z.p. w momencie kiedy inwestor prowadzi prace budowlane na terenie objętym planem*. BRDO zadało pytanie – czy prowadzone na terenie zespołu prace budowlane zgodne są z obowiązującym, czy sporządzanym planem?
- 3) w związku z tym, że *teren objęty planem położony jest na obszarze podmokłym*, BRDO wniosło o wprowadzenie wymogu wykonania ekspertyzy geologicznej terenu, w celu właściwej gospodarki ciekami wodnymi;
- 4) ewentualne wyburzenie czworaków narusza zapisy Studium UiKZP.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Uzupełniono ustalenia planu o zapis zapewniający utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach.

Ad 4) Po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu, ustalenia dotyczące ochrony ww. budynku skorygowano, uwzględniając stanowisko Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodne ze specjalistyczną opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Oddział Terenowy w Gdańsku). W opinii tej wskazano m.in. na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych przy ul. Folwarcznej 9 i 11. W projekcie planu uwzględniono powyższe postulaty – budynki przy ul. Folwarcznej 9 i 11 objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

Ad 2) Budowa ośrodka konferencyjno-szkoleniowego z zapleczem gastronomicznym, realizowana przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski prowadzona była na podstawie ważnej decyzji o pozwoleniu na budowę – nr RAAIII.6740.280.2013.KB-890/2, z dnia 30.09.2013 r., wydanej na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Nie istnieją przepisy zabraniające realizacji zabudowy zgodnej z pozwoleniem na budowę w trakcie sporządzania nowego planu.

Ad 3) Teren objęty planem nie jest położony na obszarze podmokłym – terenem podmokłym jest rejon źródła cieku położony poza zachodnią granicą planu.

Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

**6. H., D., J. K., A. i J. S.** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

- 1) planowanie na terenie 12 U,ZP zabudowy mieszkaniowej jest zbyt liberalnym podejściem do ochrony dziedzictwa historycznego; zaproponowali dodanie zapisu dla rejonu C – *dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do architektury charakterystycznej dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w;*
- 2) zaproponowali wykreślenie możliwości dojazdu do rejonu C od ul. Architektów i dojazdu od ul. Wrocławskiej;
- 3) zaproponowali dodanie następujących zapisów:
  - a) *ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowi – widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów,*
  - b) *na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach,*
  - c) *planowane zagospodarowanie terenu nie może niekorzystnie oddziaływać na system*

wodny,

d) wszelkie działania inwestycyjne wymagają dokonania rozpoznania geologiczno-inżynierskiego oraz hydrogeologicznego i zastosowania ustaleń przepisów odrębnych oraz uzyskania zgody właściwego zarządcy systemu wodnego;

- 4) zwrócili uwagę na niekorzystny termin dyskusji publicznej oraz zaproponowali rozważenie zmiany sposobu informowania mieszkańców o ważnych debatach, które powinny odbywać się w dzielnicy, której dotyczy dany plan.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Zmodyfikowano zapis dotyczący dojazdu do rejonu C w następujący sposób: *dojazd od ul. Architektów (znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych.*

Ad 3 a) Ustalenia § 10 ust. 2 pkt 9 lit. c uzupełniono o zapis: *„zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd budynków”.*

Ad 3 b) Prezydent wyjaśnił, że na obszarze zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych i szyldów na ogrodzeniach.

Ad 3 c) Uzupełniono ustalenia planu o zapis zapewniający utrzymanie drożności przepływu wód cieką na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1, ponadto:

Forma i wyraz architektoniczny zabudowy w rejonie C nie musi nawiązywać do charakterystycznej zabudowy folwarcznej minionych wieków. Zlokalizowana będzie w miejscu, gdzie nie istniała zabudowa folwarczna, może więc, jako kolejne stadium rozwoju zespołu, nawiązywać do przedwojennej zabudowy Orłowa.

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

Ad 3 b) Zasadne jest dopuszczenie na ogrodzeniach szyldów informujących o działalności prowadzonej na ogrodzonej nieruchomości, z wyjątkiem obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

Ad 3 c) Nowa zabudowa nie może pogarszać warunków gruntowo-wodnych na gruntach sąsiednich. Wynika to z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Wodne, zgodnie z którym – Właściciel gruntu (...) nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Prawidłowe odwodnienie budynków w granicach własnej działki jest obowiązkiem właściciela gruntu. Dotyczy to zarówno zabudowy projektowanej jak i zabudowy istniejącej.

Ad 3 d) Projekt planu nie może narzucać proponowanych opracowań. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

Uzyskanie zgody zarządcy systemu wodnego jest zasadne jedynie w zakresie inwestycji związanych z przebiegiem cieką np. przebudowy odcinka zarurowanego lub przepustu.

Ad 4) Zastrzeżenie nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

**7. S. K.** wniósł zastrzeżenia dotyczące dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, dużych obiektów usługowo-turystycznych, handlowych na terenie zespołu pałacowo-parkowego – zabudowa ta przesłoni i przytłoczy zabytkową ptaszarnię i pałac. Sławomir Kwiek uważa za nadużycie w interpretacji zapisów Studium UiKZP dopuszczenie tam ww. zabudowy. Teren powinien pozostać w rękach Miasta i być przeznaczony pod park, tak jak było to w przeszłości.

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób przedstawiony w uwadze nr 3 pkt 1. Ponadto: Przeznaczenie usługowo-turystyczne to również właściwe przeznaczenie dla obszaru pałacowo-parkowego, zgodne z zaleceniami Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (M. J. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska, z 2008 r.), a usługi handlu dopuszczone są wyłącznie jako związane z przeznaczeniem podstawowym, np. z usługami kultury, turystyki, sportu, ochrony zdrowia, z rzemiosłem artystycznym.

**8. A. S.** wniósł następujące zastrzeżenia i postulaty:

- 1) nowa zabudowa w rejonie C nie może być sytuowana w odległości bliższej niż 30 m od krawędzi skarpy przy osiedlu „Folwarczna-Architektów”, ponieważ spowoduje przesłonięcie

- budynków na dolnym tarasie oraz zbyt uciążliwe natężenie hałasu związane ze skupiskiem ludzi, jak i używanymi przez nich pojazdami mechanicznymi;
- 2) zabudowę mieszkaniową należy usytuować wzdłuż ul. Wrocławskiej, a na terenie sąsiadującym z osiedlem pozostawić dotychczasową funkcję;
  - 3) wniósł o przesłanie, na swój adres, projektu zmiany planu oraz informacji o kalendarzu przewidywanych czynności w przedmiotowej sprawie.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C ustalono w odległości 6 m od korony skarpy – od granicy terenu nr 07 MN2,MW1.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu, w północnej części rejonu C, ustala niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).

Ad 2) W rejonie ul. Wrocławskiej znajdowała się w przeszłości część gospodarcza zespołu pałacowo-parkowego, w związku z czym, właściwym przeznaczeniem terenu będą tu usługi. Pozostały rejon przy ul. Wrocławskiej, to park z układem wodnym, który nie powinien być zabudowany.

Ad 3) Wnoszący uwagę otrzymał pisemne wyjaśnienia o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz informację, że pisemna odpowiedź na temat sposobu rozpatrzenia uwag zostanie wysłana po rozstrzygnięciu uwag przez Radę Miasta Gdyni.

**9. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** wносиło o:

- 1) włączenie do grupy B ochrony konserwatorskiej zachodniego skrzydła budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dotychczas zaliczanego do grupy C);
- 2) niedopuszczanie na terenie 12 U,ZP w rejonie B oraz 13 ZP lokalizacji obiektów tymczasowych usługowych i handlu, ze względu na zakłócenie spójności przestrzennej zespołu;
- 3) ograniczenie miejsc parkingowych do niezbędnego minimum i usytuowanie ich w części pd. dziedzica, przy budynku na Wrocławskiej 93;
- 4) zagospodarowanie całej centralnej części dawnego dziedzica niską zielenią komponowaną;
- 5) poprowadzenie wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w rejonie B:
  - a) od głównej wjazdu ul. Wrocławskiej, blisko wzdłuż budynków, nie wprowadzając ciągów do centralnej części dziedzica,
  - b) przez centralną część dziedzica, osiowo na kierunku płn.-pd. do ptaszarni,
  - c) poprzecznie od strony wsch. i zach. do ptaszarni;
- 6) przeprowadzenie rewaloryzacji istniejącej, zewnętrznej substancji historycznej części budynku przy ul. Folwarcznej 11 – dawny czworak mieszkalny, z pozostawieniem wyeksponowanej kamiennej podmurówki i odsłonięciem ceglanego lica;
- 7) dopuszczalną wysokość:
  - a) dla części budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dawna stajnia) – do 45 m n.p.m.,
  - b) dla budynku przy ul. Wrocławskiej 93 – do 48,5 m n.p.m.,
  - c) dla nowoprojektowanego budynku po wsch. stronie dziedzica: w płn. połowie – do 46 m n.p.m, w pd. połowie – do 48,5 m n.p.m.,
  - d) dla nowoprojektowanego budynku po zach. stronie dziedzica – do 48 m n.p.m.;
- 8) oddzielenie przestrzeni rejonów B i C „zielonym ogrodzeniem”, ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny obszarów.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 4.

Ad 2) Zgodnie z zaleceniem Prezydenta doprecyzowano zapis, ustalając, że – „w rejonach B i C dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), związanych wyłącznie z organizacją plenerowych imprez tematycznych i kulturalnych; obiekty tymczasowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter nietrwalej, lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości; w kolorach jasnych, pastelowych,

w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych; ustalone linie zabudowy nie dotyczą obiektów tymczasowych”.

Ad 3) W projekcie planu w karcie terenu 12 U,ZP pkt 5 lit. b dopisano – „zaleca się sytuowanie naziemnych miejsc parkingowych w południowej części podwórca folwarcznego. Dla ograniczenia liczby pojazdów na terenie dziedzica ustalono obok minimalnych, również maksymalne wskaźniki parkingowe (1-3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej), oraz w § 10 ust 1, pkt 4 lit. b dodano – *dopuszcza się przekroczenie ww. wskaźników pod warunkiem realizacji dodatkowych miejsc postojowych w parkingu podziemnym.*”.

Ad 7 a, b) Prezydent wyjaśnił, że postulaty są zgodne z ustaleniami wyłożonego do wglądu projektu planu.

Ad 8) Projekt planu dopuszcza „ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C na terenie 12 U,ZP, z zaleceniem zastosowania żywopłotu”.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4, 5) Nieuzasadnione jest szczegółowe precyzowanie rozwiązań dla zagospodarowania dziedzica na etapie sporządzania planu miejscowego. Powinny one wynikać z projektu zagospodarowania terenu (uzgodnionego z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków), opracowanego dla rejonu B w ramach uzyskiwania pozwoleń na budowę dla zabudowy sytuowanej wokół podwórca.

Wyłożony do wglądu projekt planu, w rejonie B wprowadza jako zalecenie, ciągi piesze o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu. Umożliwia to realizację ciągów o przebiegu proponowanym w uwadze.

Ad 6) Zapisy dotyczące przeprowadzenia rewaloryzacji budynku nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad 7 c, d) Dotychczas obowiązujący m.p.z.p. ustala wysokość zabudowy w rejonie B - do 12 m od naturalnej warstwy terenu. Projekt planu, ustalając wysokość zabudowy do 48,5 m n.p.m. i do 11 m od poziomu terenu, przewiduje zmniejszenie tej wysokości o ok. 1-2 m. Uzasadnione jest utrzymanie ustalonej w projekcie planu wysokości, ze względu na znaczne oddalenie od najcenniejszego elementu zespołu – pałacu.

**10. A. i A. G.** zwrócili się z prośbą o możliwość dołączenia części działki nr 209 KM 80 (nowy nr 433) (działka drogowa ul. Wielkopolskiej) do działki nr 210 (nowy nr 527) przy ul. Wielkopolskiej 29, ze względu na wykracanie elewacji budynku poza granicę działki budowlanej o ok. 18-26 cm na działkę drogową, zgodnie z aktualną mapą zasadniczą. Chcą uzyskać samodzielność lokali z własną księgą wieczystą.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ze względu na niewystarczającą, już w obecnej sytuacji, szerokość działki drogowej nr 433 (poprzednio nr 209) – ul. Wielkopolskiej, nie jest możliwe jej zwężenie w celu wydzielenia z niej działki zajmowanej przez część przedmiotowego budynku i dołączenie do działki nr 527 (poprzednio nr 210). Utrzymano obecną szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ze względu na zapewnienie możliwości uporządkowania obecnego stanu w przyszłości.

**Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 27.10.2014 r. do 19.11. 2014 r.** złożono łącznie 6 uwag, 4 w ustawowym terminie (tj. do dnia 3 grudnia 2014 r.) i 2 po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 432/14/VII/U z dnia 23 grudnia 2014 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu, które wniosły następujące osoby:

1. B. R. – data wpływu 26.11.2014 r.

2. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów”, R. M. – data wpływu 04.12.2014 r.

3. A. S. – data wpływu 11.12.2014 r.

4. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 11.12.2014 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

**Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

**1. B. R.** wniosła o zmianę następujących ustaleń planu w karcie terenu 01 MN2:

- 1) *dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>;*
- 2) *nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (5 m od linii rozgr. drogi),*

Wniosła o zastąpienie powyższych zapisów ustaleniami, które umożliwią budowę garażu na dwa samochody (o wymiarach 6,35 m x 7,98 m – pow. zab. – 50,7 m<sup>2</sup>) z dachem płaskim oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako przedłużenia linii istniejącego pawilonu handlowego, usytuowanego przy granicy z przedmiotową działką nr 497/186 (nowy nr 491). Posiada decyzję o warunkach zabudowy, która umożliwi budowę garażu w linii zabudowy wyznaczonej przez budynek przy ul. Architektów 22.

Prezydent względnił uwagę w części – dopuścił realizację garażu z płaskim dachem, o parametrach zgodnych z decyzją o warunkach zabudowy, która dopuszcza szerokość garażu ok. 5,0 m i usytuowanie garażu przylegającego do pawilonu handlowego na sąsiedniej działce, tj. z przekroczeniem linii zabudowy od strony ul. Architektów.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Wnioskowana szerokość garażu byłaby zbyt duża, z uwagi na bardzo wąski front działki (14,5 m) i bardzo małą szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (ok. 7,0 m).

## **2. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów”, R. M. :**

- 1) wnieśli o ograniczenie wysokości planowanej zabudowy w rejonie C, teren 14 U,ZP (obecnie teren 12 U,ZP), aby zabudowa nie powodowała zmniejszenia dopływu światła i słońca docierającego do ich osiedla i nie pogarszała obecnej sytuacji w tym zakresie;
- 2) ponowili pozostałe zastrzeżenia zawarte w piśmie z dnia 28.08.2014, które dotąd nie zostały uwzględnione, tj. – *zabudowa może spowodować zachwianie naturalnej gospodarki wodnej, a w konsekwencji zawilgocenie garaży na terenie osiedla*. Pozostałe zastrzeżenia nie dotyczyły zakresu ustaleń planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu, w północnej części rejonu C, ustala niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1, złożonej do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r.).

## **3. A. S. wniósł zastrzeżenia i postulaty:**

- 1) projekt planu w dość istotnym zakresie narusza ustalenia obowiązującego studium w części dotyczącej rejonu 14 (obecnie teren 12) C, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kameralnego osiedla mieszkaniowego „Folwarczna-Architektów”;
- 2) nowa zabudowa w rejonie C nie może być sytuowana w odległości bliższej niż 30 m od krawędzi skarpy przy osiedlu Folwarczna – Architektów, ponieważ spowoduje przesłonięcie budynków na dolnym tarasie (położonym ok. 3,0 m niżej od rejonu C) oraz zbyt uciążliwe natężenie hałasu związane ze skupiskiem ludzi jak i używanymi przez nich pojazdami mechanicznymi;
- 3) zabudowę mieszkaniową należy usytuować wzdłuż ul. Wrocławskiej w rejonie 14 (obecnie teren 12) B, a na terenie sąsiadującym z osiedlem pozostawić dotychczasową funkcję;
- 4) wniósł o przeznaczenie rejonu 14 C (obecnie teren 12 C) na urządzenie publicznych: placu zabaw, EDU-PARKU, małych boisk do gier zespołowych oraz mini-parku dla matek z małymi dziećmi i starszych ludzi.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Składający uwagę nie wyjaśnił w jakim zakresie projekt planu narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

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

W rejonie ul. Wrocławskiej znajdowała się w przeszłości część gospodarcza zespołu pałacowo-parkowego, w związku z czym właściwym przeznaczeniem terenu będą tu usługi. Pozostały rejon przy ul. Wrocławskiej, to park z układem wodnym, który nie powinien być zabudowany.

Ad 4) Wnioskowane przeznaczenie może być realizowane na innych terenach położonych w pobliżu, tj. – po zach. stronie ul. Wrocławskiej, na terenie 14 ZP (o pow. 2,31 ha), przeznaczonym pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, gdzie (poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych – oznaczonym na rysunku planu), dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury ogrodowej, terenowe



urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe (boiska dopuszczone są wyłącznie poza obszarem zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku). Ponadto północna część zespołu pałacowo-parkowego to teren zieleni urządzonej, gdzie na prywatnym terenie funkcjonuje urządzone, ogólnodostępny park o powierzchni ok. 3 ha. W związku z tym, nieuzasadnione byłoby rezerwowanie pod wnioskowane funkcje kolejnych terenów.

**4. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** wniosło następujące postulaty do projektu planu:

- 1) w pkt 5 karty terenu nr 14 U,ZP (obecnie teren 12 U,ZP), rejon B pkt 4 ustalić, że wymagane jest zachowanie zewnętrznej bryły zachodniego skrzydła budynku przy ul. Folwarcznej 11, wraz z jej gabarytami, kamiennej podmurówki oraz zewnętrznych, murowanych ścian wszystkich elewacji; uwzględnić również wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej ww. budynku z zachowaniem dawnej struktury konstrukcyjnej i kształtu dachu. Uzasadniając postulat wyjaśnili, że zachodnie skrzydło mieszkalne budynku przy ul. Folwarcznej 11 jest ostatnim niezmodyfikowanym elementem zabudowy folwarcznej założenia dworsko-parkowego;
- 2) w obrębie rejonu B ustalić dopuszczalną wysokość:
  - a) dla skrzydła wsch. budynku przy ul. Folwarcznej 11, (dawna stajnia) - do 45 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych (8,5 m) w tym jedna kondygnacja poddasza,
  - b) dla budynku nowoprojektowanego od str. wschodniej dziedzica gospodarczego - do 46 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych (8,5 m) w tym jedna kondygnacja poddasza,
  - c) dla budynku nowoprojektowanego od str. zachodniej dziedzica gospodarczego - do 46 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych (8,5 m) w tym jedna kondygnacja poddasza;
- 3) poprzez zapis nie dopuścić w planie ogrodzeń wewnątrz układu historycznego dziedzica gospodarczego i wewnątrz układu parku;
- 4) zapewnić w zapisach planu lub innych dokumentach ogólnodostępność zespołu pałacowo-parkowego – ze względu na interes publiczny.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu, ustalenia dotyczące ochrony ww. budynku skorygowano, uwzględniając stanowisko Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodnie ze specjalistyczną opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Oddział Terenowy w Gdańsku). W opinii tej wskazano m.in. na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych przy ul. Folwarcznej 9 i 11. W projekcie planu uwzględniono powyższe postulaty – budynki przy ul. Folwarcznej 9 i 11 objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych.

Ad 3) Projekt planu w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h zawiera zapisy wykluczające ogrodzenia wewnątrz układu historycznego dziedzica gospodarczego i wewnątrz układu parku. Dopuszcza jedynie ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C – co jest zgodne z postulatem TPO zawartym w uwadze z dn. 01.09.2014 r.

Ad 4) Projekt planu w § 6 ust. 1, oprócz ogólnodostępnych miejskich przestrzeni publicznych, ustala w pkt 2 uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, w tym część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – obszary podwórca i parku z ciągami pieszymi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W rozstrzygnięciu Prezydenta budynek został utrzymany w grupie ochrony konserwatorskiej C, dla której plan nie wykluczał możliwości odtworzenia obiektu (pod warunkiem zachowania charakterystycznych – historycznych cech budynku), w przypadku stwierdzenia stanu technicznego uniemożliwiającego jego dalszą eksploatację.

Powyższe stanowisko uległo zmianie w wyniku uwzględnienia postulatu Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego o wzmocnienie ochrony konserwatorskiej budynków przy ul. Folwarcznej 9 i 11. Budynki te objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 7 lit. c, d, złożonej do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r.).

**Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02. 2016 r.** złożono łącznie 78 uwag, 77 w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.) i jedną po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4350/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 69 w części, 7 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu, które wniosły następujące osoby:

- 1.D. F.-M., M. M. – data wpływu 08.02.16 r.
- 2.I. i R. S. – data wpływu 18.02.16 r.
- 3.I. G. – data wpływu 17.02.16 r.
- 4.B. i M. L. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 27.02.16 r.
- 5.K. i A. C. – data wpływu 29.02.16 r.
- 6.R. C. – data wpływu 29.02.16 r.
- 7.Mieszkańcy osiedla „Folwarczna – Architektów” w Gdyni Orłowie – data wpływu 18.02.16 r.
- 8.S. K. – data wpływu 01.03.16 r.
- 9.Mieszkańcy dzielnicy Orłowo – rejon ulic Inżynierskiej, Architektów i Wrocławskiej: A. S., A. S., A. A., T. A., B. G., M. K., R. K., I. B., I. B., T. P., R. P., Z. P., A. R., Z. B., K. K., K. K., M. W., J. M., W. Ł., J. B., B. S., W. C., M. P., V. Ch., M. K., Z. K., Z. K., I. K., P. J., K. L., S. K., A. W., H. D., T. P., E. G., M. J., G., W. S., M. Ł., R. K., M. K., D. P., R. P., E. M., K. M., J. M., K. Ch., J. T., E. T., W. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 10.Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 01.03.16 r.
- 11.Radny Miasta Gdyni Paweł Stolarczyk – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 12.J. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 13.A. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 14.J. P. – data wpływu 01.03.16 r.
- 15.A. P. – data wpływu 01.03.16 r.
- 16.D. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 17.M. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 18.Z. i Z. I. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 19.H. M. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 20.A. P. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 21.J. B. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 22.E. B. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 23.D. M.-L. – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 29.02.16 r.
- 24.W. J. – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 29.02.16 r.
- 25.A. B. – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
- 26.E. B. – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
- 27.K. C. – data wpływu 01.03.16 r.
- 28.R. K., H. K., D. K., J. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
- 29.A. Ż. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
- 30.A. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
- 31.J. M. – data wpływu 01.03.16 r.
- 32.E. M. – data wpływu 01.03.16 r.
- 33.J. P. – data wpływu 01.03.16 r.
- 34.K. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 35.P. D. – data wpływu 01.03.16 r.
- 36.D. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 37.J. K.-G. – data wpływu 01.03.16 r.
- 38.J. M. – data wpływu 01.03.16 r.
- 39.K. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 40.S. P. – data wpływu 01.03.16 r.
- 41.M. K. – data wpływu 01.03.16 r.
- 42.A. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 43.T. N.-Ł. – data wpływu 01.03.16 r.
- 44.M. Ł. – data wpływu 01.03.16 r.
- 45.O. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 46.P. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 47.M. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 48.K. J. – data wpływu 01.03.16 r.
- 49.D. S. – data wpływu 01.03.16 r.
- 50.M. P. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
- 51.A. G. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
- 52.I. P.-G. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
- 53.J. G. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.

54.I. G. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
55.D. K., Ł. K., D. K., I. O., Z. O. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
56.A. G. – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
57.H. C. – data wpływu 01.03.16 r.  
58.P. C. – data wpływu 01.03.16 r.  
59.K. M. – data wpływu 01.03.16 r.  
60.T. Ł. S. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
61.P. Ś. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
62.M. Ś. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
63.J. Ś. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
64.E. K.-M. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
65.J. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
66.R. K., M. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
67.A. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
68.P. K. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
69.P. M. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
70.A. K. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
71.I. S. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
72.T. J. – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.  
73.A. S., A. S. – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.  
74.M. W. – data wpływu 01.03.16 r.  
75.K. K. – data wpływu 02.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.  
76.K. K. – data wpływu 02.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.  
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

#### **Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

**1. D. F.-M. i M. M.** wnieśli uwagę dotyczącą terenu 01 MN2,MN1 postulując, aby zapis o sytuowaniu budynku na granicy został uzupełniony w pkt 5 lit. g o stwierdzenie „na działce nr 656/187 (nowy nr 494) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną“.

Poinformowali, że w projekcie planu wyłożonym poprzednio (27.10.2014-19.11.2014) do wglądu, w karcie terenu dotyczącej ich działki, czyli: w § 13 ust. 1, dotyczącym karty terenu 01 w pkt 5 lit. g znajdował się zapis „na działce nr 656/187 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”.

W projekcie planu wyłożonym po raz trzeci do wglądu, w karcie terenu dotyczącej ich działki, czyli: w § 14 ust. 1, dotyczącym karty terenu 01 w pkt 5 lit. g zabrakło ww zapisu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wprowadzenie dla działki nr 494 (poprzednio nr 656/187), o szerokości 11,0 m, zapisu o dopuszczeniu sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jest zbędne. Zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zabudowie jednorodzinnej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m, dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ponadto, zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni uwagi nr 1, wniesionej po zbędne, ponieważ działka nr 494 położona jest na terenie przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą oraz wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą możliwa jest realizacja zabudowy przy granicy działki oraz nadbudowa istniejącej tu zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z parametrami ustalonymi w planie, co zostało potwierdzone w piśmie Wydziału Architektoniczno-Budowlanego.

**2. I. i R. S.** wnieśli o dostosowanie cech nowej zabudowy wzdłuż ul. Wrocławskiej, na terenach 01 i 02, do określonych cech: zagospodarowania terenu sąsiedniego w dalszej jej części, w zakresie przeznaczenia terenu, wskaźnika zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. Uwagę uzasadnili w następujący sposób:

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu nr 01 i 02, wzdłuż ul. Wrocławskiej w kierunku ul. Oficerskiej, znajdują się domy jednorodzinne, których wysokość wynosi ok. 8 m. Planowana na terenie 01 i 02 zabudowa (w szczególności ze względu na ich wysokość, przewidywaną kubaturę oraz funkcję handlowo-biurową oraz wielorodzinną) pozostawać będzie w rażącej dysharmonii z istniejącą

zabudową usytuowaną wzdłuż dalszego odcinka ul. Wrocławskiej, biegnącego w kierunku ul. Oficerskiej. Zachodzi realne niebezpieczeństwo, że w trakcie sporządzania planu dla terenów wzdłuż ww. odcinka ul. Wrocławskiej, powielone zostaną parametry przewidziane dla terenów 01, 02, odbiegające rażąco od parametrów istniejącej zabudowy. Obszar ul. Wrocławskiej stanowi urbanistyczną całość. Wydaje się, iż co do zasady nowa zabudowa, która ma tworzyć harmonijną całość z już istniejącą, powinna być dostosowana w większym zakresie do zabudowy na działkach położonych przy tej samej ulicy (z obu stron) niż do działek, które leżą z tytułu działek przy innej ulicy.

Dodatkowo należy podkreślić, że w innej sprawie administracyjnej dotyczącej terenu ul. Wrocławskiej (sprawa RAA-II-5823/7331/395/04/873/109/KL i decyzja SKO w Gdańsku w sprawie 3794/04) wskazano w piśmie Wydziału Urbanistyki z dnia 04.10.2004 r., że z uwagi na szczególną ochronę zabudowy na przedmiotowym terenie należy ze szczególną starannością określić nieprzekraczalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, uwzględniając typowy, charakterystyczny dla otaczającego terenu rodzaj zabudowy kształtujący wschodnią pierzeję ul. Wrocławskiej, ze wskazaniem, że wskaźnik ten kształtuje się na poziomie około 15%.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Dla terenów 01 MN2,MW1 i 02 MN2,MW1 projekt planu ustala przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Ustalone dla tych terenów parametry i wskaźniki zabudowy są dostosowane do charakteru i gabarytów zabudowy istniejącej w granicach tych terenów. Wyjątki stanowią działki, dla których wydane decyzje o warunkach zabudowy ustalają wyższe wskaźniki zabudowy.

**3. I. G.** wniosła jak w uwadze nr 2.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2.

**4. B. i M. L.** wnieśli jak w uwadze nr 2.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2.

**5. K. i A. C.** wnieśli o umożliwienie realizacji inwestycji z uwzględnieniem rzędnej bezwzględnej góry inwestycji na poziomie 43,93 m, a nie jak w projekcie planu do rzędnej 43,20 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu, respektując wydane decyzje dla działki nr 614 (poprzednio nr 58), dopuszcza wysokość zabudowy w zależności od rodzaju dachu:

- dla zabudowy o dachu stromym do 45,0 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- dla zabudowy o dachu płaskim – do 43,20 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych.

W projekcie budowlanym – załączniku do decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 02.08.2006 r. wydanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 01.02.2005 r., wysokość zabudowy przy dachu dwuspadowym wynosi 13,82 m (tj. 44,75 m n.p.m.).

Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 21.06.2012 r. na przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne na wielorodzinny ustaliła m.in.:

- wysokość elewacji frontowej – 12,2 m (tj. 43,13 m n.p.m.),
- geometria dachu – dach płaski.

Dopuszczone w projekcie planu parametry zabudowy dla działki 614 nie naruszają ustaleń wydanych decyzji i są wyższe od dopuszczonych parametrów dla działek sąsiednich, w związku z tym, dalsze ich zwiększanie należy wykluczyć.

**6. R. Ch.** wniósł następujące uwagi:

- 1) w projekcie planu nie została wydzielona jako droga wewnętrzna droga zlokalizowana na działkach o numerach 216 (nowy nr 535) i 669/195 (nowy nr 536). Droga ta została włączona w obszar terenu 05 MN2,MW1, a powinna być wydzielona jako odrębny teren oznaczony KDW. Konsekwentnie, winna zostać utworzona odrębna karta tego terenu. Konieczne jest również uzupełnienie par. 10 ust. 1 pkt 2 o lit. c, iż ustala się przebudowę lub modernizację przedmiotowej drogi wewnętrznej położonej na wskazanych powyżej działkach.

Uzasadnienie: Definicja drogi wewnętrznej znajduje się w art. 8 ust. 1 ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Zgodnie z tym przepisem drogą wewnętrzną jest każda droga niezaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych. Drogi dzielą się na drogi publiczne wymienione w art. 2 ust.1 ustawy i drogi wewnętrzne o których w art. 8 ust. 1 (również w art. 7 ust.1 ustawy). Innych rodzajów dróg ustawa nie przewiduje. Nie istnieje w prawie pojęcie istniejących dróg komunikacji wewnątrz terenów zabudowy (projekt planu – par.7 ust. 2 pkt 4). W konsekwencji droga na działkach terenu o numerach 216 (nowy nr 535)

i 669/195 (nowy nr 536) musi zostać oznakowana w projekcie planu zgodnie z wymogami ustawowymi jako droga wewnętrzna.

W poprzednio wyłożonym projekcie planu (październik-listopad 2014) przedmiotowa droga została oznaczona i wydzielona jako teren 28 KDW-X. Wg informacji uzyskanych w BPP negatywną opinię wyraził ZDiZ, argumentując, iż obecne przepisy techniczno-budowlane ustalają szerokość drogi wewnętrznej na 5 m, tymczasem przedmiotowa droga ma szerokość tylko 4 metry. Stanowisko takie należy uznać za wadliwe – przedmiotowa droga powstała jeszcze przed wejściem w życie obecnych przepisów, a poprzednie przepisy określały szerokość drogi wewnętrznej na 3,5 m. Jednym z podstawowych wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 3) jest, iż: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.” W teże ustawie kiedy jest mowa o „dostępie do drogi publicznej” – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej” – co w całej rozciągłości potwierdza to, co wskazane zostało powyżej, iż droga może być tylko albo publiczna, albo wewnętrzna – i w tym drugim przypadku musi być wydzielona i oznaczona jako odpowiedni teren w planie miejscowym. Ponadto w planie miejscowym określa się zasady modernizacji systemów komunikacji, a przedmiotowa droga wewnętrzna niewątpliwie tego wymaga;

- 2) dla projektowanego terenu 24 KDW należy powtórzyć zapisy znajdujące się w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1501 (Uchwała nr XLIV/1398/2002 Rady Miasta Gdyni z 25 września 2002 roku), dotyczące terenu 08, ulica dojazdowa KD 1/2, iż dla tego terenu komunikacja: bez możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi uzyskać uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi. Zarząd Dróg i Zieleni (działający w imieniu zarządcy dróg) odmówił uzgodnienia projektu planu zawierającego wydzielony liniami rozgraniczającymi ciąg pieszo-jezdny na działkach nr 535 i nr 536. Droga na działkach nr 535 i nr 536 nie spełnia wymagań przepisów dotyczących minimalnych szerokości dróg pełniących funkcję dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r., § 14 ust. 2 „Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”. Działki drogowe nr 535 i nr 536, oznaczone w projekcie planu jako droga komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych stanowią drogę wewnętrzną, której szerokość wynosi ok. 4,0 m. Plan miejscowy ustala zasady dojazdu do nieruchomości położonych w granicach poszczególnych terenów. Natomiast ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani inne przepisy nie wymagają wydzielania liniami rozgraniczającymi wszystkich dróg wewnętrznych, funkcjonujących na terenach zabudowy. Nieuzasadnione jest to szczególnie w przypadku dróg, które nie spełniają warunków określonych w przepisach.

Plan miejscowy określa zasady modernizacji dróg publicznych (i innych ważnych elementów układu komunikacyjnego), a droga funkcjonująca na przedmiotowych działkach do takich nie należy.

Ad 2) Wprowadzenie dla drogi wewnętrznej 24 KDW zakazu możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej nie ma uzasadnienia. Zasady organizacji ruchu drogowego nie powinny być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

**7. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna - Architektów” w Gdyni Orłowie** wnieśli następujące uwagi do planowanej zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C:

- 1) by projektowane budynki mieszkalne (w liczbie sześciu) usytuowane zostały jak najdalej od górnego, zachodniego skraja skarpy przylegającej do osiedla „Folwarczna – Architektów”, w odległości co najmniej 6 metrów od górnego skraja skarpy;
- 2) by projektowane budynki mieszkalne posiadały najwyżej dwie kondygnacje: parter i piętro, a ewentualne garaże usytuowane zostały w podziemiach budynków;

- 3) by planowane osiedle zostało odgrodzone na górnym (zachodnim) skraju skarpy;
- 4) by pozostawiono na skarpie dotychczasowy drzewostan.

Takie planowanie i wykonanie przyszłego zespołu budynków umożliwi, tak jak dotąd – chociaż w ograniczonym już zakresie - pożądane nasłonecznienie osiedla od strony zachodniej.

Prezydent uwzględni uwagę w części, wyjaśniając jak poniżej:

Ad 1) Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 (od górnej krawędzi skarpy).

Ad 2) W obszarze C1 (położonym w bliskim sąsiedztwie pałacu) projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu.

Ad 3) W § 6 ust. 1 pkt 3 lit. g projekt planu ustala, że: „*dla terenu 12 U,ZP (...) należy wprowadzić trwale, jednolite ogrodzenie terenu/obszaru (np. żywopłot) (...)*”.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu) w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu). Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością (mierzoną od poziomu terenu) planowaną zabudowę w rejonie C.

Ustalenia planu, poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości w m n.p.m. oraz dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych, skłaniają do realizacji kondygnacji garażowej jako podziemnej. Realizacja kondygnacji garażowej jako nadziemnej skutkowałaby możliwością wykonania tylko jednej kondygnacji naziemnej mieszkalnej, a tym samym obniżyłaby możliwość realizacji dopuszczalnej liczby mieszkań.

Ad 4) Drzewa na skarpie nie zostały wskazane, w opracowaniu ekofizjograficznym do przedmiotowego planu miejscowego (ani w projekcie planu), jako drzewa do zachowania, ponieważ ich kształt i pokrój nie kwalifikuje ich do takiego oznaczenia. Natomiast wszystkie drzewa objęte są ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2014 r., która dopuszcza wycinkę drzew tylko w uzasadnionych przypadkach.

**8. S. K.** wniósł o:

- 1) zaniechanie wydzielania sztucznej strefy "C" z obszaru 12 U,ZP jako strefy z zabudową mieszkaniową. Jest to nowa obca dla tego terenu funkcja. Stoi w sprzeczności z zapisami samego planu a dokładnie § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a. Wszystkie zapisy wyżej wymienionego paragrafu stoją w jawnej sprzeczności z proponowaną zabudową mieszkaniową. Obecne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gdyni z sierpnia 2015 roku również nakazuje uwzględnić w ustaleniach planów miejscowych: „Zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej; a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym”. Sztuczny podział historycznej parceli oraz zapis o jego groźdzeniu jest jawnym pogwałceniem tego zapisu a wprowadzenie nowej funkcji mieszkaniowej nie jest zachowaniem walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu parkowo-pałacowego. Dawne tereny ogrodów użytkowych nie są terenami odpadowymi jak można by wnioskować z zapisów projektu m.p.z.p., który traktuje jak byłyby poza obszarem chronionym. Tereny te są i były integralną częścią zespołu i należy je tak traktować. Wszystkie zapisy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zawarte w paragrafie 5 jak i w Studium muszą tu mieć zastosowanie w takim samym stopniu jak do innych terenów zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku;
- 2) ograniczenie wysokości nowo budowanych budynków do 44,23 m n.p.m. (tyle mają istniejące budynki na ul. Folwarcznej) lub 9 m do kalenicy pod warunkiem zachowania wymiarów i proporcji nowych budynków do budynku „czworaków” – należy doprecyzować przywołany zapis odwołując się do konkretnych źródeł, parametrów i dokumentów, w których znajdują się niezbędne informacje i dane techniczne dotyczące historycznych obiektów, do których nawiązywać mają nowo budowane obiekty na terenie 12 U,ZP;
- 3) odsunięcie dopuszczalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru 12 U,ZP na odległość

- 12 m od granicy z terenem 07;
- 4) wprowadzenie zakazu budowy parkingu podziemnego poza wyznaczoną dopuszczalną nieprzekraczalną linią zabudowy w terenie 12 U,ZP;
  - 5) wprowadzenie bezwzględnego zakazu grodzenia na obszarze 12 U,ZP jakkolwiek formą gdyż historycznie te obszary stanowiły jedną całość i były wykorzystywane do jednej funkcji przez jednego właściciela i nigdy nie były odgradzane od siebie;
  - 6) wykreślenie możliwości niwelacji terenu pomiędzy terenami 12 i 07, gdyż brak precyzyjnego określenia rodzi duże wątpliwości i sprzeczności w interpretacji tego zapisu co jest niedopuszczalne w m.p.z.p. – (patrz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r. sygn. Akt. IISA/Wr 48/09, lex nr 569183 oraz wyrok NSA z 28 maja 2010r. Sygn. Akt II OSK 531/10, lex 673876);
  - 7) przeprowadzenie szerokich konsultacji społecznych z mieszkańcami tej części Orłowa, ze względu na zabytkowy charakter terenów, których dotyczy opracowywany projekt m.p.z.p. oraz to iż w tej części Orłowa brakuje przestrzeni publicznej, a grunty o takiej historycznej wartości stanowią majątek całej wspólnoty samorządowej. Należy też zwrócić uwagę iż na wszystkich trzech dyskusjach publicznych, mieszkańcy wyrazili wielce negatywną opinię co do planu przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową. Trzeba uszanować też głos mieszkańców, że tereny te powinny wypełnić przestrzeń publiczną Orłowa górnego. Dalece niestosowne byłoby zlekceważenie głosu wspólnoty samorządowej w tej kwestii, której Prezydent Gdyni jest przedstawicielem;
  - 8) bezwzględne wykreślenie zapisów dotyczących wspólnego bilansowania wskaźników o których mowa w par. 7 ust. 2 pkt 3 gdyż zapis taki dopuszcza koncentrację zabudowy prowadzącą do nadużyć co do wprowadzonych planem parametrów. Jest to zapis wysoce niebezpieczny i wprowadzający możliwość manipulowania wskaźnikami już zapisanymi w projekcie, co do których mieszkańcy sądzą, że będą stosowane. Kontynuując dla karty terenu 12 U,ZP pkt 5 lit. c tiret dziesiąte powinien zostać wykreślony.

Podsumowanie:

Ze względu na zabytkowy charakter oraz historyczną wartość terenów leżących w gestii opracowywanego projektu m.p.z.p. dla rejonu ulicy Inżynierskiej i Wrocławskiej powinny być przeprowadzone konsultacje społeczne. Bezwzględnie należy uszanować wyniki już przeprowadzonych dyskusji publicznych, na których mieszkańcy bardzo negatywnie odnieśli się do próby przekształcenia części zabytkowego terenu w intratny biznes dla dewelopera a degradujący zabytkowy charakter zespołu parkowo-pałacowego. (bezpośrednie sąsiedztwo Ptaszarni i Pałacu). Wniósł o uwzględnienie ilość zebranych podpisów ludzi, którzy negatywnie wypowiadają się o degradowaniu Orłowa, a w szczególności zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 4) Ustalenie dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, zawarte w karcie terenu 12 U,ZP, pkt 5 lit. c tiret czwarte uzupełniono zapisem: „*nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu*”.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków objęty jest (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni) granicami I strefy ochrony konserwatorskiej. Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium – zapewniają zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej, a także dopuszczają nowe obiekty stanowiące uzupełnienie historycznego układu, o parametrach i lokalizacji zapewniających nawiązanie skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.

Zabudowa mieszkaniowa to przeznaczenie zgodne z programem funkcjonalnym zespołu – od wieków była obecna na obszarze zespołu pałacowo-parkowego (w pałacu i w budynkach mieszkalnych folwarcznej części zespołu).

Zabudowa mieszkaniowa na terenie dawnych ogrodów użytkowych planowana jest jako uzupełnienie historycznej zabudowy zlokalizowanej na terenie zespołu. Dopuszczona jest na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu – nie będzie naruszała wykształconego historycznie założenia przestrzennego i funkcjonalnego zabytkowego zespołu.

Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w projekcie planu z uwzględnieniem układu i charakteru przestrzennego zespołu. Nowa zabudowa nie będzie przekraczała gabarytów budynków historycznych (i planowanych w uzupełnieniu podwórca), nie będzie ich przesłaniała i nie będzie dominująca przestrzennie. Pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast w ostatnich latach użytkowane jako tereny magazynowo-składowe. Do kwestionowanych ustaleń projektu planu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zgłosił zastrzeżeń.

Ad 2) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu) w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu). Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością (mierzoną od poziomu terenu) planowaną zabudowę w rejonie C.

Ad 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 12 U,ZP ustalona jest w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1. Jest to odległość większa niż przewidziana w przepisach odrębnych. Dalsze zwiększanie tej odległości nie znajduje uzasadnienia.

Ad 5) Ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny rejonów B i C projekt planu dopuszcza ogrodzenie o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C. Powyższy zapis jest zbieżny z postulatem zgłoszonym w uwadze z dnia 01.09.2014 r. do projektu planu, przez Towarzystwo Przyjaciół Orłowa.

Ad 6) Projekt planu ustala niwelację skarpy – odtworzenie pierwotnego poziomu/spadku terenu (od strony ulicy Folwarcznej). Ww. ustalenie jest realizacją zaleceń wynikających z Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, a także stanowiska Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, w którym podkreślono, że proponowana w projekcie planu dla rejonu C zabudowa jest właściwa, pod warunkiem odtworzenia pierwotnego poziomu/spadku terenu.

Jedynie obniżenie poziomu terenu umożliwi realizację zabudowy o gabarytach dopuszczonych w projekcie planu.

Ad 7) Projekt planu był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożeń odbyły się cztery dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Wnioskowane przez mieszkańców Orłowa przeznaczenie terenu 12 U,ZP pod funkcje publiczne (rekreacyjno-sportowe), może być realizowane na innych terenach położonych na obszarze objętym planem, tj. – po zach. stronie ul. Wrocławskiej, na terenie 14 ZP, o pow. 2,31 ha, przeznaczonym pod zieleń urządzonej, ogólnodostępnej, gdzie (poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych) dopuszcza się: użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury ogrodowej, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe (boiska dopuszczone są wyłącznie poza obszarem zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku). Ponadto północna część zespołu pałacowo-parkowego to teren zieleni urządzonej, gdzie na prywatnym terenie funkcjonuje urządzonej, ogólnodostępny park o powierzchni ok. 3 ha. W związku z tym, nieuzasadnione byłoby rezerwowanie pod wnioskowane funkcje kolejnych terenów.

Ad 8) Ustalone w § 7 ust. 2 zasady porządkowania, zabudowy i zagospodarowania terenów odnoszą się do obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia § 7 ust. 2, na terenie 12 U,ZP dotyczą wyłącznie rejonu C, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalone w projekcie planu dla rejonu C wskaźniki i parametry zabudowy odnoszą się wyłącznie do rejonu C i nie ma możliwości manipulowania wskaźnikami – zwiększania gabarytów budynków, liczby mieszkań itp.

**9. Mieszkańcy dzielnicy Orłowo – rejon ulic Inżynierskiej, Architektów i Wrocławskiej: A. S., A. S., A. A., T. A., B. G., M. K., R. K., I. B., I. B., T. P., R. P., Z. P., A. R., Z. B., K. K., K. K., M. W., J. M., W. Ł., J. B., B. S., W. C., M. P., V. Ch., M. K., Z. K., Z. K., I. K., P. J., K. L., S. K., A. W., H. D., T. P., E. G., M. J., G., W. S., M. Ł., R. K., M. K., D. P., R. P., E. M., K. M., J. M. K. Ch., J. T., E. T., W. S. wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia:**

- 1) sprzeciwili się proponowanym rozwiązaniom dotyczącym sposobu zagospodarowania rejonu C na terenie 12 UZ,P, który pomimo wcześniejszych protestów okolicznych mieszkańców przeznaczony został pod intensywną zabudowę wielomieszkaniową budynkami



- zawierającymi do 8 mieszkań;
- 2) nie zgadzają się na sztuczny podział rejonu C na dwa obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy C1 i C2 oraz na ustaloną w rejonie C, wysokość zabudowy do 45 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych w obszarze C1 oraz do 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych w obszarze C2. Ustalenie wysokości zabudowy w metrach nad poziomem morza w zróżnicowanej konfiguracji i sporej różnicy rzędnych w obszarze rejonu C może doprowadzić do różnych manipulacji i nadużyć ze strony inwestora;
  - 3) wnieśli zastrzeżenia do proponowanej lokalizacji zabudowy w rejonie C. Zamiast pięciu można będzie teraz wybudować w rejonie C aż sześć budynków wielomieszkaniowych, a ich maksymalną wysokość określoną poprzednio dość precyzyjnie od 9-11 m zastąpiono wysokością mierzoną od poziomu morza, co w zróżnicowanej konfiguracji terenu i sporej różnicy rzędnych w obszarze rejonu C może doprowadzić do różnych manipulacji i nadużyć ze strony inwestora;
  - 4) zwrócili uwagę, że dopuszczenie zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych stało w sprzeczności z dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r., w którym postanowiono, że w strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu;
  - 5) zarzucili, że dokonanie zmiany Studium uchwalonej uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gminy z dn. 26.08.15 r. odbyło się bez wiedzy i jakiegokolwiek konsultacji z lokalną społecznością oraz z naruszeniem procedury przewidzianej w art. 9-12 upzp. A zmiana tego Studium wprowadzająca w obszar dawnych ogrodów użytkowych (rejon C) nowej funkcji terenu – wielorodzinnej zabudowy wielomieszkaniowej w budynkach zawierających do 8 mieszkań, obcej historycznemu układowi przestrzennemu, stoi w jawnej sprzeczności z ustaleniami pierwotnego Studium;
  - 6) zwrócili uwagę, że rozwiązania przyjęte dla rejonu C są sprzeczne z opracowanym w 2008 r. przez zespół pod kierownictwem dr hab. inż. arch. Marii Sołtysik „Planem rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku”, w którym wskazano, że na terenie dawnych ogrodów użytkowych (odpowiadających rejonowi C na karcie 12) dopuszczalna jest zmiana funkcji i formy zagospodarowania z zastrzeżeniem wprowadzenia takich współczesnych rozwiązań zagospodarowania, które nie zdominują przestrzeni historycznej. Plan rewaloryzacji dopuszcza wprawdzie możliwość wprowadzenia zabudowy na teren dawnych ogrodów użytkowych (rejon C) ale tylko do dwóch kondygnacji i wysokości 9 m do kalenicy pod warunkiem wykonania niwelacji terenu i przywróceniu jego pierwotnego spadku. Plan rewaloryzacji, jako właściwą funkcję dla terenu ogrodów użytkowych, rekomendował, nie preferowane przez planistów budownictwo wielomieszkaniowe, ale usługi turystyki np. zaplecza hotelowego dla zlokalizowanego w pałacu centrum konferencyjno-szkoleniowego;
  - 7) Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego w piśmie z dnia 6.05.2015 r. skierowanym też do Prezydenta Gdyni wyraził wiele sceptycznych poglądów i krytycznych uwag co do planistycznych zamiarów gdyńskich urzędników przekształcenia części zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w blokowisko. Minister konfrontując zalecenia zawarte w planie rewaloryzacji z projektem planu (wyłożonym do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 – 19.11.2014 r.), wskazał na istotne rozbieżności pomiędzy przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi a postulowanymi w planie rewaloryzacji, przede wszystkim co do liczby kondygnacji i wysokości nowej zabudowy. W Planie rewaloryzacji postulowano wysokość zabudowy do 9 m liczonej od najwyższego poziomu terenu, który zostałby ustalony po niwelacji skarpy o wysokości 2 m. Zdaniem Ministra istnieje duże prawdopodobieństwo, że przyjęta w projekcie nowego m.p.z.p. zabudowa w rejonie C2 do 48,5 m n.p.m. będzie znacznie wyższa niż wysokość zabudowy w planie rewaloryzacji. Średnia wysokość terenu w obszarze rejonu C2 wynosi 37,5 m n.p.m. Niwelacja terenu i posadowienie budynków o wysokości 9 m wprowadziłoby zabudowę do 44,5 m n.p.m., a planiści w projekcie nowego m.p.z.p. dopuszczają na tym terenie zabudowę w trzech kondygnacjach aż do 48,5 m n.p.m. co oznacza, że będą one wyższe aż o 4 m od ewentualnej zabudowy przewidywanej w planie rewaloryzacji;
  - 8) w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy wielomieszkaniowej na terenie rejonu C

położonym od 38 do 40 m n.p.m. przy ul. Architektów i Folwarcznej oraz między tymi ulicami istnieje od ponad 20 lat niska zabudowa mieszkaniowa na naturalnie obniżającym się w kierunku wschodnim terenie położonym zaledwie 33 m n.p.m. co oznacza, że już obecnie różnica poziomu między tymi terenami wynosi od 5-7 m, która przez realizację dopuszczalnej przez urzędników zabudowy 3-kondygnacyjnymi budynkami o wysokości 12 m w kalenicy doprowadzi do całkowitego przesłonięcia niżej położonego terenu i pozbawienia naturalnego nasłonecznienia i dopływu światła dziennego do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Poprzedni m.p.z.p. nie dopuszczał możliwości jakiegokolwiek zabudowy, a już tym bardziej wielomieszkaniowej na obszarze zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;

- 9) poinformowali, że kilkudziesięciu mieszkańców terenu sąsiadującego z dawnymi ogrodami użytkowymi, w związku z uchwaleniem m.p.z.p. dopuszczającego na zabytkowym terenie wysoką zabudowę wielomieszkaniową prowadzącą do istotnego ograniczenia korzystania z ich nieruchomości mieszkalnych w dotychczasowy i zgodny z przeznaczeniem sposób na podstawie art. 36 ust. 1 i ust. 3 upzp, zostanie zmuszonych do domagania się od Gminy Miasta Gdyni zapłaty odszkodowania za poniesioną w związku z tym szkodę lub (w razie zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia m.p.z.p.) odszkodowania stanowiącego równowartość obniżenia jej wartości.
- Przypomnieli o fundamentalnej zasadzie płynącej z przepisów art. 6 upzp, z której m.in. wynika, że każdy ma prawo w granicach określonych tą ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jeśli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych;
- 10) wnieśli o przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących przeznaczenia dawnych ogrodów użytkowych na obszarze zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego.
- Wyrazili negatywną opinię co do planu przeznaczenia tego terenu pod zabudowę wielomieszkaniową. Zdaniem znacznej części mieszkańców teren ten powinien zostać nadal własnością wspólnoty samorządowej i powinien wypełnić przestrzeń publiczną dla mieszkańców Orłowa Zachodniego, której w tej części miasta zupełnie brakuje, zwłaszcza w związku ze zmianą formy własności pałacu i towarzyszącego mu parku.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 7 pkt 2. Ponadto:

W rejonie C dopuszczalna wysokość zabudowy, ustalona została na podstawie szczegółowych analiz. Została określona jako wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza oraz w liczbie kondygnacji nadziemnych. Projekt budowlany musi spełniać łącznie wszystkie warunki ustalone w planie miejscowym. W związku z tym, różnica poziomu terenu oraz niwelacja skarpy, nie umożliwi realizacji wyższej zabudowy niż określona w planie – wyrażona zarówno w liczbie kondygnacji, jak i w m n.p.m.

Ad 3) Oznaczone na rysunku planu proponowane lokalizacje zabudowy stanowią zalecenie, a nie ustalenie planu. Oznaczenie to jest graficznym zobrazowaniem maksymalnego wykorzystania wskaźnika powierzchni zabudowy ustalonego dla rejonu C. Zwiększenie liczby budynków musi wiązać się ze zmniejszeniem ich gabarytów. Ustalona (maksymalna) powierzchnia zabudowy nie może się powiększyć.

Obowiązujący m.p.z.p. ustala wysokość zabudowy w rejonie C - do 12 m od naturalnej warstwy terenu. Projekt planu, ustalając wysokość zabudowy do 45,0 m n.p.m. w rejonie C1 i do 48,5 m w rejonie C2, przewiduje zmniejszenie wysokości bezwzględnej w stosunku do ustalonej w obowiązującym planie o ok. 4,5-5 m w rejonie C1 i ok. 1-2 m w rejonie C2. Uzasadnione jest utrzymanie ustalonej w projekcie planu wysokości zabudowy.

Ad 5) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dnia 26 marca 2014 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XLI/846/14 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium Gdyni, o czym Prezydent Miasta Gdyni ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty (ogłoszenie w Informatorze Rady i Prezydenta Gdyni – w Ratuszu, w InfoBox Gdynia oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Gdyni) i określił termin składania wniosków. W procedurze sporządzania zmiany Studium

przeprowadzone zostały szerokie konsultacje społeczne zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany Studium wpłynęło 38 wniosków. W dniu 05.11.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył złożone wnioski, z czego 15 uwzględnił w całości, 12 w części, 11 nie uwzględnił. Po uzyskaniu wymaganych dla projektu zmiany Studium uzgodnień i opinii, Prezydent, ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany Studium (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu i określił terminy: wyłożenia do projektu zmiany studium, dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami i składania uwag. W dniach od 01.06.2015 r. do 22.06.2015 r. projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia, w dniu 08.06.2015 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie rozwiązaniami. W ustawowym terminie tj. do dnia 13.07.2015 r. wpłynęły 23 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2870/15/VII/U z dnia 04.08.2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany Studium, 10 uwzględnił w całości, 4 w części, 9 nie uwzględnił.

Ad 6, 7) Rozwiązania przyjęte w projekcie planu spełniają założenia Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (M. J. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska). Plan rewaloryzacji przewiduje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych i zgodnie z zapisami w części D. UWAGI KONCOWE przewiduje: „*dopuszczalna wysokość nowej zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych: od 6,0 m do 12,0 m, tj. 2 kondygnacje pełne z poddaszem użytkowym, przy czym plan rewaloryzacji zaleca ograniczenie wysokości do 9,0 m;*”.

Średni poziom terenu w rejonie C2 wynosi ok. 38 m n.p.m. W tym rejonie zakłada się znacznie mniejszą niwelację terenu niż w rejonie C1 (w planie wymagane jest obniżenie terenu jedynie od strony ul. Folwarcznej). W związku z tym, jeżeli poziom terenu obniżony zostanie lokalnie do poziomu 37,5 lub 37,0 m n.p.m. wówczas budynki będą mogły mieć wysokość do 11,0 lub 11,5 m od przekształconego poziomu terenu i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, co dopuszcza Plan rewaloryzacji. Natomiast w rejonie C1 będą mogły być zrealizowane budynki o jedną kondygnację niższe i o wysokości do ok. 9,0 m, przy założeniu niwelacji terenu do ok. 35,5 m n.p.m.

Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona w rejonie C to przeznaczenie zgodne z programem funkcjonalnym zespołu pałacowo-parkowego – od wieków była obecna na obszarze tego zespołu (w pałacu i w budynkach mieszkalnych folwarcznej części zespołu). Nie zdominuje przestrzeni historycznej – będzie nawiązywała skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego, ponieważ:

- dopuszczona jest wyłącznie na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu,
- parametry oraz wskaźniki tej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu ustalone są w nawiązaniu do sąsiadujących budynków historycznych i planowanych w uzupełnieniu podwórca – w rejonie B,
- nie będzie przesłaniała zabudowy historycznej ani nie zaburzy historycznej kompozycji przestrzennej zespołu zabytkowego.

Realizacja zabudowy usługowej lub mieszkaniowej w rejonie C pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast w ostatnich latach użytkowane jako tereny magazynowo-składowe. Ustalenia dotyczące zabudowy uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na polecenie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Narodowy Instytut Dziedzictwa Oddział Terenowy w Gdańsku, wykonał specjalistyczną opinię w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ochrony jego układu przestrzennego, kompozycji i integralności.

Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego przekazało swoje stanowisko, zgodne z opinią specjalistów NID, którzy stwierdzili, że ustalenia procedowanego projektu planu, dotyczące wprowadzenia nowego sposobu zagospodarowania terenu dawnych ogrodów użytkowych są poprawne z punktu widzenia konserwatorskiego. Podkreślili, że proponowana w projekcie planu dla tego terenu zabudowa jest właściwa, pod warunkiem odtworzenia pierwotnego poziomu/spadku terenu oraz zwrócili uwagę na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych: przy ul. Folwarcznej 9 i 11.

Projekt planu, uwzględniający powyższe postulaty, wzmacnia ochronę konserwatorską na obszarze zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

Ad 8) Projekt planu, w północnej części rejonu C, zakłada niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).

Obowiązujący m.p.z.p. na terenie dawnych ogrodów użytkowych dopuszcza zabudowę w odległości od wschodniej granicy terenu zgodnej z przepisami odrębnymi, tj. min. 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy i 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

Ad 9) Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, dotyczące zagospodarowania rejonu C nie spowodują, że korzystanie przez mieszkańców osiedla „Folwarczna – Architektów” z ich nieruchomości w dotychczasowy sposób stanie się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone.

Ad 10) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 7.

**10. Rada Dzielnicy Orłowo** wniosła następujące postulaty i zastrzeżenia:

- 1) o wykreślenie w karcie terenu o numerze 12 w pkt 2 w całości zdania drugiego o brzmieniu: „Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej – U,ZP,MW1”;
- 2) o wykreślenie z rysunku projektu planu, z terenu 12 rejon C oraz z legendy oznaczeń „strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej”;
- 3) w karcie terenu o numerze 12 w pkt 5 lit. b – dopuszczalne gabaryty budynków, tiret drugie i): określone wysokości o parametrach do 45,0 m n.p.m. oraz do 48,0 m n.p.m. należy zastąpić wysokością do 44,23 m n.p.m., a wysokość do 11,0 m należy zastąpić wysokością do 9,0 m;
- 4) w karcie terenu o numerze 12 w pkt 5 lit. b tiret drugie ii): zastąpić dotychczasowy zapis: „szerokość elewacji do 62 m” zapisem „szerokość elewacji – zgodnie z szerokością elewacji budynku stajni”.

Należy wyłączyć możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczyć wysokość nowo budowanych budynków do 44,23 m n.p.m. (tyle mają istniejące najwyższe budynki usytuowane obecnie przy ul. Folwarcznej) lub 9 m do kalenicy, pod warunkiem zachowania wymiarów i proporcji nowych budynków do budynku „czworaków” i „stajni” - należy doprecyzować przywołany zapis odwołując się do konkretnych źródeł, parametrów i dokumentów, w których znajdują się niezbędne informacje i dane techniczne dotyczące historycznych obiektów, do których nawiązywać mają nowo budowane obiekty na terenie 12 C i 12 B;

- 5) dopisanie do § 10 ust. 1 pkt 2 lit. a następującej treści: „ul. Wrocławskiej do parametrów drogi jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu lewo i prawo skrzyżowaniem (lub skrzyżowaniem z ruchem okrężnym) na wjeździe / wyjeździe z obszaru 12B i 12C (część obszaru ulicy 18 KD-Z 1/2 położona jest na obszarze objętym planem)”;
- 6) w karcie terenu 12 w pkt 8 lit. b i c zastąpienie nowymi zapisami o następującym brzmieniu: „b) rejon B – dojazd do drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia się do miejskiego układu drogowego;c) rejon C – dojazd do drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia się do miejskiego układu drogowego”.

Należy ograniczyć możliwość organizowania dojazdu do terenu 12 rejon C (C1 i C2) i 12 rejon B jedynie od ul. Wrocławskiej – od której w chwili obecnej zorganizowane są już dwa wjazdy/wyjazdy z ww. terenów; ul. Wrocławska jest ulicą dwukierunkową, najszerszą (15 m), a przewidziany w projekcie m.p.z.p. obszar włączenia do miejskiego układu drogowego poprzez ul. Wrocławską usytuowany jest w miejscu gwarantującym bardzo dobrą widoczność. Jednocześnie należy wykluczyć możliwość organizowania dojazdu do ww. terenów poprzez:

– bardzo wąską ul. Folwarczną (szerokość tej ulicy wynosi ok. 8 m), która następnie włącza się w jednokierunkową, bardzo obciążoną już obecnie i wąską ul. Inżynierską (szerokość tej ulicy wynosi ok. 6-7 m),

– ulicę Architektów o bardzo złej widoczności – ograniczonej przez rosnące drzewa oraz fatalnym stanie nawierzchni jezdni z kostki granitowej. Trudno sobie wyobrazić, aby wyjazd z terenu 12C i 12B stanowiący historycznie zaplecze gospodarcze znajdującego się pod ochroną konserwatorską pałacu zorganizowany był tą samą drogą (ul. Folwarczną) co główny wjazd do pałacu – w historii tego obiektu nigdy tak nie było. Należy zobowiązać inwestora do budowy na ul. Wrocławskiej bezkolizyjnego lewoskrętu i prawoskrętu lub ronda dla wjazdu/wyjazdu z obszaru 12C i 12B;

- 7) w rysunku projektu planu w terenie 12 w rejonie C, o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 12 m od granicy z terenem 07 ze względu na to, iż teren 12C znajduje się na skarpie i jest położony o 3-5 m wyżej niż teren 07 i lokalizacja budynków i budowli na terenie 12C zbyt blisko skarpy może powodować jej erozję i osuwanie się;
- 8) w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h słowo „zaleceniem” zastąpić słowem „obowiązkiem”. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz grodzienia pomiędzy obszarem 12C i 12B jakakolwiek formą, gdyż historycznie te obszary stanowiły jedną całość i były wykorzystywane do jednej funkcji przez jednego właściciela i nigdy nie były odgradzane od siebie (tak też przewidywała koncepcja opracowania autorstwa p. Sołtysik);
- 9) w karcie terenu 12 w pkt 5 lit. c wykreślić tiret dziewiąte o brzmieniu: „ustala się niwelację skarpy znajdującej się na terenach 12 U, ZP w rejonie C oraz 07 MN2, MW1 – odtworzenie pierwotnego poziomego terenu lub częściowe obniżenie terenu od ul. Folwarcznej”. Należy wykreślić w całości ww. zapis jako nieprecyzyjny i mogący rodzić konflikty sąsiedzkie lub doprecyzować na jakim obszarze i do jakiego pierwotnego terenu (podać źródło z jakiego pochodzi informacja o pierwotnym terenie i rzędną terenu). Brak precyzyjnego określenia rodzi duże wątpliwości i sprzeczności w interpretacji tego zapisu co jest niedopuszczalne w m.p.z.p. – (patrz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r. sygn. akt. IISA/Wr48/09, lex nr 569183 oraz wyrok NSA z 28 maja 2010 r. sygn. akt II OSK 531/10, lex 673876), co autorzy projektu m.p.z.p. powinni mieć na uwadze w każdym punkcie treści planu;
- 10) w karcie terenu 12 pkt 8 lit. b dopisać dodatkowe ograniczenie: „zakazuje się sytuowania (budowania) podziemnych budowli poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w terenie 12 rejon C od strony terenu 07”. Należy wprowadzić zakaz budowy parkingu podziemnego poza wyznaczoną dopuszczalną nieprzekraczalną linią zabudowy w terenie 12C odsuniętą zgodnie z ww. wnioskiem na 12 m od granicy z terenem 07;
- 11) wykreślenie w całości zapisu § 7 ust. 2 pkt 3. W przypadku tak dużego obszaru zagospodarowania niedopuszczalne jest umożliwianie wspólnego bilansowania, w tym łącznego obliczania określonych planem wskaźników dla zamierzeń obejmujących kilka działek budowlanych, gdyż prowadzić to może do koncentracji zabudowy lub określonej funkcji na jednej działce powodując dysharmonię w kształtowaniu przestrzeni i zbytnie obciążenia dla sąsiednich działek;
- 12) dokonanie poprawki numeracji ustępów w § 7, gdyż dwukrotnie pojawia się tam ustęp 2 i zastąpienie drugiego ust. 2 numerem 3;
- 13) w m.p.z.p. należy wprowadzić takie jednoznaczne i precyzyjne zapisy dotyczące gabarytów nowo projektowanych budowli, aby nie doszło ponownie do sytuacji swobodnej interpretacji tych zapisów przez inwestora i pracowników UM w Gdyni. Ze względu na zbyt pobłażliwe podejście służb miejskich do inwestycji prowadzonych przez inwestora na terenie obszaru 12, powstał budynek SPA na terenie 12B, który w żaden sposób ani proporcjami, ani architekturą nie wpisuje się, ani nie nawiązuje do historycznej zabudowy. Należy podkreślić, że ranga tego terenu w kontekście obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony zabytków, została potwierdzona stanowiskiem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wyrażonym w piśmie z dnia 6 czerwca 2015 r., a projektowany obecnie m.p.z.p. przyjmuje założenia sprzeczne z tym stanowiskiem.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 10) Rozstrzygnięcie uzasadnił jak odnośnie uwagi nr 8 pkt 4.

Ad 12) Wprowadzono korektę numeracji ustępów w § 7.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 2.

Ad 4) Projekt planu, zgodnie ze wskazaniem Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (M. J. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska), zakłada odtworzenie pierwotnego zarysu zabudowy wokół podwórca folwarcznego. Szerokości elewacji budynków ustalone zostały na podstawie materiałów archiwalnych uwzględnionych w planie rewaloryzacji.

Ad 5) W przywołanym § 10 ust. 1 pkt 2 lit. a wymienione zostały drogi wymagające przebudowy lub rozbudowy. Pas drogowy ul. Wrocławskiej nie wymaga wykonania takich inwestycji. Dla realizacji zjazdu z tej ulicy do rejonu B na terenie 12 U,ZP nie są potrzebne dodatkowe zapisy. Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3 projektu planu – *realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową i/lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej.*

Szczegółowe rozwiązanie drogowe wjazdu z ul. Wrocławskiej do rejonu B zostanie zaprojektowane w uzgodnieniu z zarządcą drogi – Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.

Ad 6) Nie ma racjonalnych powodów dla wykluczenia ustalonych w projekcie planu dojazdów do rejonu B i rejonu C od dróg publicznych: od ul. Folwarcznej do rejonu B i rejonu C, oraz od ul. Architektów do rejonu C.

Szerokość ul. Folwarcznej w liniach rozgraniczających będzie wynosiła min. 10 m – na krótkim wschodnim odcinku, a od wlotu drogi 21 KDW zostanie poszerzona do 12,0 m. Ul. Inżynierska ma mniejszą szerokość, lecz wystarczającą dla ulicy dojazdowej jednokierunkowej. Ul. Architektów, to ulica dojazdowa o dużej szerokości – ok. 24 m, a brak uporządkowanej zieleni w jej przekroju i zła nawierzchnia w chwili obecnej, nie mogą wykluczać planowanego dojazdu do rejonu C.

Ad 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 12 U,ZP ustalona jest w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1. Jest to odległość większa niż przewidziana w przepisach odrębnych. Dalsze zwiększanie tej odległości nie znajduje uzasadnienia, szczególnie z uwagi na to, że odległość od linii zabudowy w rejonie C do terenu osiedla „Folwarczna-Architektów” jest zwiększona o szerokość gminnego pasa terenu o szerokości od ok. 5 do 8 m.

Projekt planu w północnej części rejonu C ustala niwelację sztucznie podniesionego terenu. Ustalenia dotyczące zabezpieczenia skarpy nie należą do zakresu ustaleń planu. Projekt budowlany musi spełniać przepisy odrębne, w tym dotyczące posadowienia budynków.

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

Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 6.

Ad 11) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 8.

Ad 13) Projekt planu określił precyzyjnie dopuszczalne gabaryty nowej zabudowy oraz inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapisy projektu planu uwzględniają wskazania Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku. Budynek SPA na terenie 12B został zrealizowany na podstawie planu obowiązującego, który dopuszcza na całym terenie 12 U,ZP zabudowę o wysokości do 12,0 m od naturalnej warstwy terenu, podczas gdy projekt planu obniża wysokość zabudowy w rejonie B ustalając wysokość zabudowy: *dla budynku grupy A ochrony konserwatorskiej (ptaszarnia) – zgodnie z istniejącą wysokością; dla dawnego budynku stajni (ul. Folwarczna 9) i dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarczna 11) – do 45,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla pozostałych budynków – do 11,0 m, przy czym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.*

Ustalenia projektu planu są zgodne ze stanowiskiem Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego (przekazanym pismem nr DOZ-OAiK.050.17.2016.MT/21 z dn. 27.10.2016 r.), uwzględniającym opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa Oddziału Terenowego w Gdańsku, wykonaną w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

**11. Radny Miasta Gdyni Paweł Stolarczyk** wniósł jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

**12. J. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

- 13. A. S.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 14. J. P.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 15. A. P.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 16. D. J.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 17. M. J.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 18. Z. i Z. I.** wnieśli jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 19. H. M.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 20. A. P.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 21. J. B.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 22. E. B.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 23. D. M.-L.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 24. W. J.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 25. A. B.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 26. E. B.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 27. K. C.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 28. R. K., H. K., D. K., J. K.** wnieśli jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 29. A. Ź.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 30. A. K.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 31. J. M.** wniósł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 32. E. M.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 33. J. P.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 34. K. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 35. P. D.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 36. D. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 37. J. K.-G.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 38. J. M.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 39. K. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 40. S. P.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
- 41. M. K.** wniosła jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**42. A. J.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**43. T. N.-L.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**44. M. Ł.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**45. O. J.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**46. P. J.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**47. M. J.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**48. K. J.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**49. D. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**50. M. P.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**51. A. G.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**52. I. P.-G.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**53. J. G.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**54. I. G.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**55. D. K., Ł. K., D. K., I. O., Z. O.** wnieśli jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**56. A. G.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**57. H. C.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**58. P. C.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**59. K. M.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**60. T. Ł. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**61. P. Ś.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**62. M. Ś.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**63. J. Ś.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**64. E. K.-M.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**65. J. K.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**66. R. K., M. K.** wnieśli jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**67. A. K.** wniosła jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**68. P. K. K.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.  
**69. P. M. K.** wniosł jak w uwadze nr 10.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.



70. **A. K.** wniosła jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

71. **I. S.** wniosła jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

72. **T. J.** wniosła jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

73. **A. S., A. S.** wnieśli jak w uwadze nr 10.

Ponadto do pkt 1 i 2 treści uwagi nr 10 dodali postulat o przeznaczenie terenu 12 U,ZP na cele urządzenia tam parku rekreacyjno-sportowego (przestrzeni publicznej).

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10 i uwagi nr 8 pkt 7.

74. **M. W.** wniósł jak w uwadze nr 10.

Ponadto do punktu nr 5 uwagi nr 10 dodał postulat o wykluczenie poszerzenia zabytkowej ul. Folwarcznej wpisanej do rejestru zabytków, co skutkowałoby likwidacją miejsc postojowych przed garażami usytuowanymi w przyziemiu. Wniósł o ustalenie szerokości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

Nieuwzględnienie dodatkowego postulatu uzasadnia się następująco:

Ustalone w projekcie planu linie rozgraniczające ul. Folwarcznej obejmują wyłącznie tereny stanowiące własność gminy Gdynia. Ustalone rozwiązania są zgodne z przywołanymi w uwadze przepisami.

75. **K. K.** wniósł jak w uwadze nr 74.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 74.

76. **K. K.** wniosła jak w uwadze nr 74. Do pisma dołączyła „Protest przeciw planom w Gdyni Orłowie odnośnie (...) sprzedaży, stanowiącej własność miasta Gdyni, objętej ochroną konserwatorską, działki przy ul. Wrocławskiej (nr planu 1507 Inżynierska i Wrocławska) oraz zgody na zabudowę mieszkaniową części tej działki budynkami wielorodzinnymi” podpisany przez 84 mieszkańców Trójmiasta (podpisy w części nieczytelne).

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 74.

**Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej wyłożonego do publicznego wglądu po raz czwarty w dniach od 18.03.2017 r. do 07.04.2017 r.** złożono łącznie 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 21 kwietnia 2017 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6150/17/VII/U z dnia 10 maja 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 7 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu, które wniosły następujące osoby:

1. D. F.- M., M. M. – data wpływu 30.03.2017 r.

2. Bogdan Górski, Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o. Sp. k. – data wpływu 12.04.2016 r., uzupełniona pismem z dnia 21.04.2017 r.

3. E. D. J. F. s. j. – data wpływu 20.04.2017 r.

4. R. K., H. K., D. K., J. K. – data wpływu 20.04.2017 r.

5. Mieszkańcy dzielnicy Orłowo: E. G., P. K., A. M., B. M., P. A., K. A., H. D., K. D., A. W., J. W., T. P., B. N. – Ć., M. Ć., B. L., M. L., I. S., R. S., I. G., P. G. – data wpływu 21.04.2017 r.

6. Mieszkańcy dzielnicy Orłowo, rejon ulic Inżynierskiej, Architektów i Wrocławskiej: A. S., A. S., K. K., K. K., M. W., M. Z., M. G., Z. B., W. Ł., Pani Ch., J. M., B. K., M. K., R. K., J. T., E. T., W. S., B. S. – data wpływu 21.04.2017 r.

7. S. K. – data wpływu 02.05.2017 r. (nadano 21.04.2017 r.)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

**Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

**1. D. F. - M., M. M.** wnieśli uwagę do terenu 01, aby zapis dotyczący sytuowania budynku na granicy działki został uzupełniony w pkt 5 lit. g o stwierdzenie „na działce nr 494 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”.

Poinformowali, że w projekcie planu wyłożonym poprzednio (27.10.2014-19.11.2014) do wglądu, w karcie terenu dotyczącej ich działki, czyli: w § 13 ust. 1, teren 01 w pkt 5 lit. g znajdował się zapis „na działce nr 656/187 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy

z sąsiednią działką budowlaną”. W projekcie planu wyłożonym po raz czwarty do wglądu, w karcie terenu dotyczącej ich działki zabrakło ww. zapisu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 złożonej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci (w dn. 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r.).

**2. B. G., P. B. G. Sp. z o.o. Sp. k.** wniósł o:

- 1) skreślenie zakazu lokalizacji sezonowych usług oraz tymczasowych obiektów budowlanych; o dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów o charakterze sezonowym o maksymalnej wysokości 5 m, bez określania ich gabarytów i geometrii dachów tych obiektów.  
Argumentował, że zgodnie z prowadzoną działalnością na wolnej przestrzeni parkowej, planuje się organizowanie w sezonie letnim krótkotrwałych imprez plenerowych, okolicznościowych oraz kulturalnych; w tym celu konieczne będzie postawienie obiektów o charakterze tymczasowym, o zadaszeniu namiotowym; obiekty te nie będą naruszać w żaden sposób zabytkowych wartości zespołu pałacowo-parkowego, jedynie uzupełniać pełnioną funkcję wykorzystując potencjał wolnej przestrzeni parkowej; imprezy prowadzone będą w taki sposób, aby nie zakłócić spokoju mieszkańcom;
- 2) dopuszczenie w planie miejscowym wjazdu na nieruchomości nr 525 od strony ul. Wrocławskiej w miejscu istniejącego wjazdu.  
Argumentował, że dojazd do działki nr 525 w projekcie planu został przewidziany wyłącznie poprzez ul. Folwarczną, natomiast oznaczony wjazd na teren B od ul. Wrocławskiej jest zlokalizowany poza granicami nieruchomości;
- 3) usunięcie zakazu ogrodzenia nieruchomości stanowiącej własność prywatną.  
Argumentował, że jednym z podstawowych wymogów określonych w ustawie z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1, ust 3) jest: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu”. Ponadto w treści projektu planu w § 3 pkt 1) wskazane jest, iż jedną z podstawowych zasad kształtowania struktury przestrzennej jest uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

Wniósł o wprowadzenie stosownych korekt uwzględniających ww. uwagi, w celu właściwego zagospodarowania terenu, jak i należytej ochrony prawa własności

W piśmie uzupełniającym z dnia 21.04.17 r. wyjaśnił, że:

cd. 1) odnośnie dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów o charakterze sezonowym wyjaśnił, że Spółka zobowiązana jest ponosić szereg wydatków związanych z utrzymaniem przestrzeni parkowej dla korzyści osób odwiedzających park, w związku z czym, powinna zachować możliwość pozyskiwania stosownego finansowania tych zadań w drodze organizowania imprez plenerowych, okolicznościowych i kulturalnych na przestrzeni parkowej, co uniemożliwiają ustalenia projektu planu,

cd. 2) odnośnie ustalenia w projekcie planu postulowanego dojazdu od ul. Wrocławskiej w miejscu istniejącego wjazdu wyjaśnił, że uzyskał decyzję o warunkach zabudowy oraz zgodę na wjazd od ul. Wrocławskiej,

cd. 3) odnośnie postulatu usunięcia zakazu ogrodzenia nieruchomości wyjaśnił, że posiada pozwolenie na budowę ogrodzenia.

Dodatkowo podniósł, że w przypadku nieuwzględnienia uwag Spółka zmuszona będzie do zamknięcia dostępu do zespołu pałacowo-parkowego dla osób trzecich, w szczególności z uwagi na brak możliwości pozyskania środków na utrzymanie zespołu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Przeanalizować możliwość lokalizacji przekryć namiotowych w parku w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W wyniku przeprowadzonej analizy wprowadzono korektę w projekcie planu, polegającą na dopuszczeniu na terenie parku lokalizacji tymczasowych przekryć namiotowych, dla których ustalono maksymalne gabaryty i warunki ich lokalizacji. Projekt planu został przedłożony do uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w dn. 12.06.2017 r. wydał postanowienie odmawiające uzgodnienia projektu planu zawierającego zmianę dotyczącą lokalizacji

tymczasowych przekryć namiotowych na terenie 12 U,ZP w rejonie A, w związku z tym, uwaga pozostaje nieuwzględniona w całości.

Ad 2) Projekt planu przewiduje wjazd na teren założenia pałacowo-parkowego od strony ul. Wrocławskiej, w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu drogowego, w miejscu jedyne, historycznego wjazdu, który został wskazany w Planie rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku autorstwa dr hab. inż. arch. M.J. Sołtysik z zespołem (luty 2008 r.). Dalsze korzystanie z istniejącego wjazdu od ul. Wrocławskiej jest możliwe (jako korzystanie z terenu w sposób dotychczasowy), do czasu urządzenia wjazdu wskazanego w planie, w ramach spójnego zagospodarowania całego obszaru podwórca.

Ad 3) Ważnym zadaniem sporządzanego planu miejscowego i wytyczną planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku jest przywrócenie związku przestrzennego pomiędzy pałacem a podwórcem gospodarczym dawnego folwarku i przestrzenne scalenie obszaru podwórca. Niezbędne dla spełnienia powyższych zasad jest spójne zagospodarowanie podwórca bez barier przestrzennych, co bezwzględnie wymaga usunięcia ogrodzenia dzielącego obszar podwórca w sposób przypadkowy.

Istniejące ogrodzenie, przebudowane na podstawie pozwolenia na budowę, może pozostać do czasu spójnego zagospodarowania całego obszaru podwórca. Ogrodzenie nieruchomości wzdłuż jej pozostałych granic nie jest wykluczone.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym należy uwzględnić nie tylko prawo własności, lecz również: wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe. W związku z tym, że zespół pałacowo-parkowy wpisany jest do rejestru zabytków i objęty jest ochroną konserwatorską ustaleniami planu (granicami I strefy ochrony konserwatorskiej), kluczowe jest uwzględnienie zasad tej ochrony, w tym walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej.

**3. E. D. J. F. s. j.** wnieśli o wydzielenie działki drogowej o powierzchni do 16 m<sup>2</sup> z działki nr 514 i korektę linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 11 U,MW2 a terenem 06 MN2,MW1 poprzez likwidację niekorzystnego załamania i poprowadzenie jej po linii prostej.

W uzasadnieniu wyjaśnili, że proponowane korekty poprawią warunki dojazdu do planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie 06 MN2,MW1, do działki nr 509.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Linia rozgraniczająca tereny 06 MN2,MW1 i 11 U/MW2 została poprowadzona wzdłuż granicy ewidencyjnej między działką nr 509 (składającą uwagę) a sąsiednimi działkami nr 514 (własność wspólnoty mieszkaniowej Sadyba Orłowska) i gminną działką drogową nr 510.

Na obszarze wnioskowanym do przyłączenia do dz. nr 514 na terenie 06 MN2,MW1 znajduje się przejście z furtką i schody prowadzące do części posesji, położonej na niższym poziomie terenu, należącej do wspólnoty mieszkaniowej Sadyba Orłowska. Wnioskowane okrojenie działki byłoby niekorzystne dla jej właścicieli.

**4. R. K., H. K., D. K., J. K.** wnieśli o:

- 1) zaplanowanie budowy, przebudowy, rozbudowy elementów układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów oraz budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury, niezbędnej dla obsługi obszaru objętego planem; są to niezbędne inwestycje jeśli jednym z celów planu jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach dotychczas niezabudowanych;
- 2) wykreślenie możliwości wyjazdu z rejonu opatrzonego symbolem C do ul. Architektów i skierowanie całego ruchu drogowego do rejonu C od ul. Wrocławskiej poprzez dojazd zlokalizowany pomiędzy Wrocławską 93 i 95 oraz zobowiązanie przyszłego inwestora do wybudowania na ul. Wrocławskiej w tym miejscu ronda.

Powyższe postulaty uzasadnili przytaczając argumenty:

- jest to najkrótszy dojazd i wyjazd do rejonu C omijający skrzyżowanie ulic: Wrocławskiej i Architektów (szukanie najkrótszego połączenia pomiędzy węzłami) – podobne rozwiązanie przyjęto w Sadybie Orłowskiej, gdzie jest dojazd od ul. Wrocławskiej, a nie Wielkopolskiej,
- wybudowanie ronda uspokoi ruch na ulicy Wrocławskiej i zmniejszy ilość kolizji na skrzyżowaniu ulic Wrocławskiej i Architektów (uspokojenie ruchu na odcinku drogi i uspokojenie ruchu dla konkretnego obszaru),
- rozwiązanie omijające skrzyżowanie ulic Wrocławskiej i Architektów je odciążą;

- na skrzyżowaniu ulic Wrocławskiej i Architektów poruszają się wszystkie pojazdy wyjeżdżające z Górnego Orłowa,
- polityka miasta dopuszczająca wybudowanie w Orłowie bloków wielorodzinnych w sposób znaczący zwiększyła ilość samochodów. Zdarzają się sytuacje, że cała ul. Architektów od Inżynierskiej do Wrocławskiej jest zakorkowana co uniemożliwia wyjazd z posesji (problem maksymalnego przepływu);
- ul. Architektów jest wybrukowana więc ruch pojazdów powinien być ograniczony, a nie rozszerzany ze względu na zwiększanie poziomu hałasu (przykład spuścizny historycznej wpływającej na rozwiązania miejskiej przestrzeni publicznej).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu umożliwia pojedyncze uzupełnienia zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a na terenie przeznaczonym w obowiązującym planie m.in. pod usługi, w tym turystyki (rejon C na terenie 12 U,ZP) dopuszcza zabudowę mieszkaniową o bardzo małej intensywności.

Podstawowy układ drogowy obsługujący obszar objęty planem istnieje, a projekt planu zakłada niezbędną budowę/przebudowę w tym zakresie oraz niezbędną budowę/przebudowę infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanej zabudowy.

Problemem w skali całego miasta jest wydajność kanalizacji deszczowej, stąd w projekcie planu znalazły się zapisy, które mówią o zagospodarowaniu wód opadowych na terenie własnych działek oraz o budowie/przebudowie sieci.

W piśmie przekazanym w trakcie analizy wniesionych uwag dotyczących infrastruktury technicznej PEWiK wyjaśnił, że przewody kanalizacji sanitarnej DN 300 znajdujące się w ulicach Wrocławskiej, Inżynierskiej i Architektów mają parametry techniczne właściwe dla odbioru ścieków bytowych z istniejącej i planowanej zabudowy na terenie objętym sporządzanym planem miejscowym.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez gestorów wszystkich sieci.

Ad 2) Rejon C sąsiaduje z drogami publicznymi – ul. Architektów i ul. Folwarczną i nie ma racjonalnych przeszkód dla wykluczenia dojazdów od ww. ulic do tego rejonu. Ul. Architektów, to ulica dojazdowa, o dużej szerokości – ok. 24 m, (wg przepisów min. szerokość to 10,0 m), o niewielkim obciążeniu ruchem drogowym. Hałas drogowy, według Mapy akustycznej miasta Gdyni (z 2012 r.), jest przekroczony minimalnie, wyłącznie w rejonie skrzyżowania.

Dojazd od ul. Wrocławskiej ustalony jest w projekcie planu w miejscu historycznego wjazdu, oznaczonym na rysunku planu jako strefa powiązań z drogami publicznymi, zapewniającym właściwą obsługę rejonu B. Ustalenie dodatkowego dojazdu w bliskim sąsiedztwie – pomiędzy posesjami przy Wrocławskiej 93 a 95 należy wykluczyć, ponieważ na ulicach zbiorczych przepisy wymagają zachowania większych odległości pomiędzy skrzyżowaniami. Wykorzystanie ustalonego w projekcie planu dojazdu od ul. Wrocławskiej, jako wyłącznego dojazdu do rejonu C, byłoby rozwiązaniem błędnym. Rejon B obejmuje historyczny podwórzec, który nie powinien być obciążony całym ruchem komunikacyjnym do rejonu C. Szczegółowe rozwiązania dojazdów zostaną ustalone w ramach projektów budowlanych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.

Nie stosuje się rozwiązania typu rondo w przypadku skrzyżowań z jednym wlotem.

**5. Mieszkańcy dzielnicy Orłowo: E. G., P. K., A. M., B. M., P. A., K. A., H. D., K. D., A. W., J. W., T. P., B. N. – Ć., M. Ć., B. L., M. L., I. S., R. S., I. G., P. G.** wnieśli o:

- 1) utrzymanie na terenie nr 01 oraz w rejonie ul. Wrocławskiej i Inżynierskiej zabudowy o małej intensywności (tj. zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej).

Argumentowali, że:

- zabudowa o charakterze wielomieszkaniowym zmienia kulturowy i społeczny charakter ulic Wrocławskiej i Inżynierskiej, obniżając wartość położonych wzdłuż nich nieruchomości,
- podczas procesu intensywnej zabudowy nie są brane pod uwagę historyczny charakter tej ulicy, interes społeczny i dobro ogółu, a w szczególności dobro wieloletnich mieszkańców tej dzielnicy. W procesie zabudowy wygrywa najczęściej interes deweloperów, dążących do osiągnięcia jak najwyższej renty gruntowej z pozyskanych, w tym atrakcyjnym rejonie, działek,
- nowoprojektowane budynki są oderwane od stylu i charakteru sąsiedniej zabudowy, a powierzchnia nowej zabudowy poszczególnych działek jest ponadstandardowa i wydaje się, że narusza obowiązujące przepisy.

Wymienili projekty i realizacje, obrazujące opisany proces:

Villa Adept, ul. Wrocławska 95; budowa ul. Architektów 18, gdzie wg składających uwagi nie dostosowano linii zabudowy do istniejących w sąsiedztwie budynków; obiekt ul. Wrocławska 97; inwestycja ul. Wrocławska 106 (sygnalizują, że ten budynek zajmuje 80-90% działki i jest minimum 8 mieszkaniowy, przewyższając wszystkie okoliczne zabudowania),

-ul. Wrocławska stanowi urbanistyczną całość i koniecznym jest, aby nowa zabudowa była bardziej dostosowana do zabudowy na działkach położonych przy tej samej ulicy (z obu stron). Zaproponowane w planie parametry budynków niszczą wielką wartość tego miejsca, jaką była cisza, spokój oraz bezpieczeństwo i komfort życia. W tym sensie interes mieszkańców jest naruszony przez planistyczne założenia dalszej intensyfikacji zabudowy, -przeciwstawili się drastycznym zmianom tradycyjnego charakteru zabudowy, rezydencjonalnego charakteru dzielnicy i struktury społecznej mieszkańców;

- 2) dostosowanie projektowanej zabudowy w całym planie do wydolności istniejącej na tym terenie kanalizacji sanitarnej.

Uwagę uzasadniali tym, że:

-wprowadzanie na terenie wokół ul. Wrocławskiej zabudowy wielorodzinnej spowoduje przeciążenie istniejącej kanalizacji sanitarnej nowymi przyłączami. Instalacja ta projektowana wiele lat temu, w latach 80-tych, została zaprojektowana i wykonana pod zabudowę jednorodzinną. Obecnie, podłączane są nowopowstające pomiędzy budynkami jednorodzinnymi, budynki wielorodzinne, co prowadzi do przeciążeń tej instalacji, której wydolność jest zbyt mała dla obsłużenia tego charakteru zabudowy i rosnącej liczby mieszkańców.

-w sytuacji, w której kanalizacja nie będzie w stanie obsłużyć zbiórki ścieków, system przewiduje możliwość zrzutów awaryjnych do rzeki Kaczej, a dalej do Bałtyku, co może grozić naruszeniem równowagi ekologicznej Orłowa i Małego Kacka. W budynkach niżej położonych są możliwe wybicia kanalizacji do piwnic. Z tego typu trudnościami borykają się już mieszkańcy ul. Mierniczej, po tym jak do sieci kanalizacji sanitarnej podłączono wiele nowych budynków wielomieszkaniowych. Oznacza to nie tylko zagrożenie odorem, ale także poważne koszty udrażniania systemu ponoszone przez mieszkańców.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dla terenów 01 MN2,MW1 i 02 MN2,MW1 projekt planu ustala przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna wolno stojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Ustalone dla tych terenów parametry i wskaźniki zabudowy są dostosowane do charakteru i gabarytów zabudowy istniejącej w granicach tych terenów. Wyjątki stanowią działki, dla których wydane decyzje o warunkach zabudowy ustalają wyższe wskaźniki zabudowy

W uzupełnieniu:

Do takich wyjątków należą działki przy ul. Wrocławskiej 95 i Architektów 18.

Budynek przy ul. Architektów 18 jest realizowany zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy i w projekcie planu.

Projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę zrealizowaną na podstawie wymaganych pozwoleń i uzgodnień z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy, w tym zrealizowaną w latach 90-tych XX wieku przy ul. Wrocławskiej 97. Zapisy projektu planu mają na celu ochronę charakteru zabudowy tego rejonu dzielnicy, w tym zapobieganie realizacji kolejnych budynków o wyższych wskaźnikach i parametrach zabudowy niż charakterystyczne dla zabudowy istniejącej w tej części Orłowa.

Pozostałe przywołane w uwadze nowoprojektowane budynki położone są poza granicami sporządzanego projektu planu.

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

W uzupełnieniu:

Problemy mieszkańców ul. Mierniczej związane z wybijaniem kanalizacji do piwnic, nie wynikają z przepustowości istniejącej sieci kanalizacyjnej, a są związane z nielegalnym odprowadzaniem do kanalizacji wód deszczowych, co jest bezwzględnie zabronione.

**6. Mieszkańcy dzielnicy Orłowo, rejon ulic Inżynierskiej, Architektów i Wrocławskiej: A. S., A. S., K. K., K. K., M. W., Z. M., M. G., Z. B., W. Ł., Pani Ch., J. M., B. K., M. K., R. K., J. T., E. T., W. S., B. S.** w swojej uwadze:

- 1) sprzeciwili się proponowanemu sposobowi zagospodarowania rejonu 12 C o pow. 0,69 ha,

który pomimo wcześniejszych protestów okolicznych mieszkańców przeznaczony został pod intensywną zabudowę wielomieszkaniową budynkami zawierającymi do 8 mieszkań; w rejonie tym, podzielonym sztucznie na dwie części oznaczone jako C1 i C2, dopuszczona jest w części C1 budowa dwóch budynków ośmiomieszkaniowych do dwóch kondygnacji nadziemnych o wysokości do 45 m n.p.m. zaś w części C2 budowa aż czterech takich budynków i to aż do trzech kondygnacji nadziemnych o wysokości do 48,5 m n.p.m.; uwagę uzasadniono przytaczając argumenty:

a) w piśmie Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 8.03.2017 r. poinformowano zainteresowanych w tej sprawie, że uwagi wniesione przez nich do wyłożonego w 2016 r. projektu planu zostały w części uwzględnione. Wnoszący uwagę uważają, że są to tylko pozorowane gesty urzędników, gdyż ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2, MW1 także dla podziemnych części budynków wielomieszkaniowych i budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe tych budynków powinno być uwzględnione już w pierwszym projekcie tego wadliwego planu a nie dopiero w wyniku uwag społeczeństwa. Wyrazili zainteresowanie kto i kiedy złożył wniosek, który rzekomo umożliwił planistom zagęszczenie zabudowy na tym terenie gdzie zamiast pięciu pierwotnie planowanych można będzie teraz wybudować w rejonie C aż sześć budynków wielomieszkaniowych a ich maksymalną wysokość określoną poprzednio dość precyzyjnie od 9-11 m zastąpiono wysokością mierzoną od poziomu morza co w zróżnicowanej konfiguracji terenu i sporej różnicy rzędnych w obszarze rejonu C może doprowadzić do różnych manipulacji i nadużyć ze strony dewelopera;

b) dopuszczenie zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych stoi w sprzeczności z dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014r. w którym postanowiono, że w strefie zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego znajdującego się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej oraz restytucji zasobów, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego Zespołu.

c) rozwiązania przyjęte w projektowanym planie co do rejonu 12 C są też rażąco sprzeczne z opracowanym w 2008 r. przez zespół pod kierownictwem dr hab, Inż. arch. Marii Soltysik „Planem rewaloryzacji zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku” w którym autorki opracowania oceniły również, że na terenie dawnych ogrodów użytkowych/odpowiadających rejonowi C na karcie 12 dopuszczalna jest zmiana funkcji i formy zagospodarowania z zastrzeżeniem wprowadzenia takich współczesnych rozwiązań zagospodarowania, które nie zdominują przestrzeni historycznej. Autorki ww. planu dopuszczały wprowadzenie możliwości wprowadzenia zabudowy na teren dawnych ogrodów użytkowych/rejonC/ ale tylko do dwóch kondygnacji i wysokości 9 m do kalenicy pod warunkiem wykonania niwelacji terenu i przywróceniu jego pierwotnego spadku; autorki ww. planu rekomendowały Gminie Gdynia jako właściwą funkcję dla terenu ogrodów użytkowych nie preferowane przez planistów komercyjne budownictwo wielomieszkaniowe ale usługi turystyki, np. zaplecza hotelowego dla zlokalizowanego w pałacu centrum konferencyjno-szkoleniowego.

d) Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego w piśmie z dnia 6.05.2015 r. skierowanym do Prezydenta Gdyni wyraził wiele sceptycznych poglądów i krytycznych uwag co do planistycznych zapędów gdyńskich urzędników przekształcenia części zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego w blokowisko. Minister konfrontując zalecenia zawarte w Planie rewaloryzacji zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku z projektem mpzp dla części Orłowa obejmującej ten zespół wskazał na istotne rozbieżności pomiędzy przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi a postulowanymi przez autorki Planu, przede wszystkim co do liczby kondygnacji i wysokości nowej zabudowy. W Planie rewaloryzacji postulowano wysokość zabudowy do 9 m liczonej od najwyższego poziomu terenu, który zostałby ustalony po niwelacji skarpy o wysokości 2 m. Zdaniem Ministra istnieje duże prawdopodobieństwo, że przyjęta w projekcie nowego mpzp zabudowa w rejonie C2 do 48,5 m n.p.m. będzie znacznie wyższa niż wysokość zabudowy w planie rewaloryzacji. Średnia wysokość terenu w obszarze rejonu C2 wynosi 37,5 m n.p.m. niwelacja terenu i posadowienie budynków o wysokości 9 m wprowadziłoby zabudowę do 44,5 m n.p. m a planiści w projekcie nowego mpzp dopuszczają na tym terenie zabudowę w trzech

kondygnacjach aż do 48,5 m n.p.m co oznacza, że będą one wyższe aż o 4 m od ewentualnej zabudowy przewidywanej w planie rewaloryzacji. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy wielomieszkaniowej na terenie rejonu 12C położonym od 38 do 40 m n.p.m przy ul. Architektów i Folwarcznej oraz między tymi ulicami istnieje od ponad 20 lat niska zabudowa mieszkaniowa na naturalnie obniżającym się w kierunku wschodnim terenie położonym zaledwie 33 m n.p. m co oznacza, że już obecnie różnica poziomu między tymi terenami wynosi od 5-7 m, która przez realizację dopuszczoną przez urzędników zabudowy 3 kondygnacyjnymi budynkami o wysokości 12 m w kalenicy doprowadzi do całkowitego przesłonięcia niżej położonego terenu i pozbawienia naturalnego nasłonecznienia i dopływu światła dziennego do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Włodarzom miasta jest to obojętne ale nie mieszkańcom nieruchomości sąsiadujących z terenem planowanej zabudowy wielomieszkaniowej, którzy poprzez ciężką pracę i drogą olbrzymich wyrzeczeń wybudowali (nabyli) swoje mieszkania w tej prestiżowej dzielnicy miasta pod rządem mpzp, który nie dopuszczał możliwości jakiegokolwiek zabudowy a już tym bardziej wielomieszkaniowej na obszarze zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku. W sprawie tej planistom przypomnieć należy o fundamentalnej zasadzie płynącej z przepisów art.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z której m.in. wynika, że każdy ma prawo w granicach określonych tą ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jeśli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych;

e) kilkudziesięciu mieszkańców Gdyni z terenu sąsiadującego z dawnymi ogrodami użytkowymi zespołu parkowo - pałacowego zostanie zmuszonych w związku z uchwaleniem mpzp dopuszczającego na zabytkowym terenie wysoką zabudowę wielomieszkaniową prowadzącą do istotnego ograniczenia korzystania z ich nieruchomości mieszkalnych w dotychczasowy i zgodny z przeznaczeniem sposób na podstawie art. 36 ust. 1 i ust.3 upzp do domagania się od Gminy Miasta Gdyni zapłaty odszkodowania za poniesioną w związku z tym szkodę lub/ w razie zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia mpzp /odszkodowania stanowiącego równowartość obniżenia jej wartości; o sposobie przeznaczenia spornego terenu stanowiącego własność całej wspólnoty samorządowej nie może decydować jedna lub nawet kilka osób zarządzających wspólnym mieniem komunalnym lecz mieszkańcy całej /części/ dzielnicy, której dotyczą proponowane przez urzędników rozwiązania nowego mpzp. Przypomnieć należy, że zgodnie z art.1 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym wszyscy mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. Ideą samorządności terytorialnej nie polega na tym, że jedna osoba może się sama rządzić na obszarze gminy ale że to większość mieszkańców miasta/dzielnicy, osiedla/decyduje w istotnych dla nich sprawach. W tym przypadku mamy do czynienia z bardzo ważną sprawą dla mieszkańców Orłowa Zachodniego, nie leżącą w ich interesie zmianą sposobu zagospodarowania terenu o pow. 0,67 ha obejmującego dawne ogrody użytkowe położone między ulicą Folwarczną a Architektów na obszarze zabytkowego Zespołu parkowo-pałacowego. Podczas kilku dyskusji publicznych nad projektem zmiany planu uczestniczący w niej mieszkańcy Orłowa wyrażali negatywną opinię co do działań urzędników, utrzymywanych z danin publicznych ponoszonych także przez tych mieszkańców, zmierzających do przeznaczenia spornego terenu pod zabudowę wielomieszkaniową i wskazywali jakie będzie to niosło z sobą uciążliwości tak przy korzystaniu z istniejących nieruchomości mieszkalnych jak i w ruchu drogowym w tym rejonie miasta. Zdaniem znacznej części mieszkańców teren ten powinien pozostać nadal własnością wspólnoty samorządowej i powinien wypełnić przestrzeń publiczną dla mieszkańców Orłowa Zachodniego, której w tej części miasta zupełnie brakuje, zwłaszcza w związku z nieodwracalną zmianą formy własności Pałacu i towarzyszącego mu parku. Zaapelowali, aby przed skierowaniem kwestionowanego w części przez mieszkańców projektu mpzp pod obrady Rady Miasta doszło do przeprowadzenia na podstawie art. 5a ustawy o samorządzie gminnym konsultacji społecznych z mieszkańcami bądź całego Orłowa Zachodniego bądź tylko mieszkańcami terenu objętego planem co do sposobu przeznaczenia dawnych ogrodów użytkowych na terenie zabytkowego Zespołu parkowo-pałacowego między ul. Folwarczną i Architektów w Orłowie; nie przekona nikogo argument o utracie

ewentualnego przychodu środków ze sprzedaży developerowi przedmiotowej nieruchomości /ca 6 mln zł/ gdyż taka kwota nie dość, że nie waży zupełnie na budżecie naszego miasta to i tak nie byłaby nigdy przeznaczona na poprawę warunków życia mieszkańców Orłowa Zachodniego oraz urządzenie dla nich brakującej w tej części miasta jakiegokolwiek przestrzeni publicznej. Ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości komunalnej faktyczną korzyść osiągnie wyłącznie zainteresowany jej kupnem developer gdyż z komercyjnej sprzedaży mieszkań w sześciu budynkach do ośmiu mieszkań W tak atrakcyjnej i prestiżowej części miasta może osiągnąć czysty zysk w wysokości co najmniej 15 mln zł. W końcu stwierdzić należy, że należące do zadań własnych gminy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej nie polega na wyprzedaniu jej atrakcyjnych nieruchomości a zwłaszcza tych, które mogą być wykorzystywane przez mieszkańców jako obszar prerażliwie brakującej przestrzeni publicznej;

f) wyrazili nadzieję, że uwagi do projektu mpzp i postulaty co do potrzeby przeprowadzenia w przedmiotowej sprawie konsultacji społecznych z mieszkańcami dzielnicy zostaną w całości przez władarzy miasta preferujących przeciwko ideę samorządności lokalnej uwzględnione; wyrazili zastrzeżenia do wyłożonej do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko mpzp części dzielnicy Orłowo, rejon ulicy inżynierskiej i Wrocławskiej z marca 2017 r. Zdaniem wnoszących uwagę ideą zmiany planu, jest wyłącznie „intensywniejsze wykorzystanie przestrzeni pod zabudowę o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym, co będzie się wiązało z utrzymaniem wysokiego stopnia obciążenia środowiska, co dotyczy terenów komunikacyjnych oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Zdaniem wnoszących uwagę autorzy prognozy dodają, że działania, których nie widać na tym terenie od wielu lat, związane z rozbudową, przebudową i zastosowaniem miejskiego systemu infrastruktury technicznej na tym terenie powinny doprowadzić, do poprawy jakości środowiska, w tym zmniejszenia oddziaływania na wody gruntowe i powierzchniowe. Uważają, że autorzy prognozy, pomimo posiadania wiedzy o negatywnym wpływie na środowisko wprowadzenia na ten teren zabudowy wielomieszkaniowej od 4 do 8 mieszkań na działkach dotąd wykorzystywanych pod budownictwo jednorodzinne radośnie wieszczą, że nowe formy zagospodarowania nie powinny wpłynąć na pogorszenie się lokalnego stanu jakości powietrza i poziom hałasu. Autorom prognozy umyka przede wszystkim widoczny gołym okiem fakt nadmiernego przeciążenia istniejącej w niezmiennym od co najmniej 80 lat kształcie infrastruktury drogowej, która nie jest już w stanie obsłużyć obecnych mieszkańców tej części Orłowa tym bardziej wobec gwałtownego, niekontrolowanego przyrostu domów wielomieszkaniowych na działkach dotąd zabudowanych domkami jednorodzinnymi;

g) wyrazili niezadowolenie rozwiązaniami przyjętymi w § 14 projektu uchwały RMG w sprawie uchwalenia mpzp dla tej części Orłowa, które w sposób szczególnie preferują znanego dewelopera – ADEPT NVESTMENT, Sp .z o.o w Warszawie-dla którego, po zakupie przez niego działek gruntu nr 570 i nr 495 u zbiegu ulic Wrocławskiej i Architektów czyni się w przeznaczeniu terenów na obszarze o numerze 01 i 02 wyjątek od zasady przewidującej dla wszystkich zabudowę wielorodzinną w budynkach do 4 mieszkań przy 3 kondygnacjach nadziemnych. Dla w/w dewelopera czyni się niecodzienne wyjątki dopuszczając na działce nr 495 / ul. Architektów 18/ zabudowę budynkiem do 7 mieszkań na 4 kondygnacjach nadziemnych zaś na działce nr 570/ul. Wrocławska 95/ zabudowę budynkiem do 6 mieszkań na 4 kondygnacjach nadziemnych. Malo tego, pomimo, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zezwalający na taką preferencyjną zabudowę obu działek gruntu nie został jeszcze uchwalony i nie stał się prawem miejscowym praktycznie dobiega już końca zabudowa wielomieszkaniowa na obu tych działkach gruntu, na działce nr 570 budynkiem zawierającym nawet nie planowane 6 lecz 7 mieszkań. Podnieśli, że na tym terenie nadal obowiązuje mpzp przyjęty uchwałą Rady Miasta Gdyni z dnia 25.09.2002 r., który nie przewiduje takiej możliwości zabudowy na obu działkach gruntu, na którą udzielono developerowi dwóch pozwoleń na budowę W latach 2014- 2015. Poza tym z naocznych obserwacji Wynika, że dojazd do hali garażowej w budynku na działce nr 570 przy ul. Wrocławskiej 95 musi odbywać się ze względu na jej małą powierzchnię i kształt także poprzez nieruchomość komunalną. W tym zakresie oczekujemy pilnych wyjaśnień w trybie przepisów ustawy o dostępie do informacji publicznej;

- 2) podnieśli, że zmiana Studium została uchwalona z naruszeniem procedury przewidzianej



w art. 9-12 upzp. Wprowadzenie uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gminy z dn. 26.08.2015 r. bez wiedzy i jakiegokolwiek konsultacji z lokalną społecznością zmiany tego Studium wprowadzającej w obszar dawnych ogrodów użytkowych/rejon C/ nowej funkcji terenu - wielorodzinnej zabudowy wielomieszkaniowej w budynkach zawierających do 8 mieszkań obcej historycznemu układowi przestrzennemu stoi w jawnej sprzeczności z ustaleniami pierwotnego Studium oraz przeznaczeniem pozostałego terenu objętego planem gdzie dopuszcza się zabudowę wielorodzinną ale tylko w budynkach zawierających do 4 mieszkań/ karta terenu od 01 do 05/.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a) Projekt planu w rejonie C na terenie 12 U,ZP dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o bardzo niskiej intensywności – do 0,6 (dla kondygnacji nadziemnych) i niskiej powierzchni zabudowy – do 0,23. W kolejnych projektach planu wyłożonych do publicznego wglądu wskaźniki te nie zmieniały się (w projekcie wyłożonym po raz czwarty ustalono dodatkowy parametr intensywności zabudowy obejmujący również kondygnacje podziemne).

Wskazane na rysunku planu zarysy budynków oznaczają jedynie proponowane lokalizacje zabudowy, nie są ustaleniem planu. Zwiększenie liczby budynków wiąże się ze zmniejszeniem ich gabarytów.

Wysokość zabudowy w rejonie C w kolejnych projektach planu wyłożonych do publicznego wglądu nie uległa zmianie – ustalana była w metrach nad poziomem morza.

Ad 1 b) Projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Projekt był również zgodny ze Studium przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r.

Ad 1 c, d) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 6,7 złożonej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci (w dn. 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r.).

Projekt planu, w północnej części rejonu C ustala niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem, a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).

Prawidłowość ustaleń projektu planu, dla obszaru dawnych ogrodów użytkowych, potwierdził Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który pismem nr DOZ.-OAIK.050.17.2016.MT/21 z dn. 27.10.2016 r., przekazał Prezydentowi Miasta Gdyni korespondencję z informacją, że nie widzi podstaw do podejmowania dalszych działań w sprawie przyjętego sposobu ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Gdyni – Małym Kacku. W załączeniu przekazał kopię specjalistycznej opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa, wykonaną w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ochrony jego układu przestrzennego, kompozycji i integralności. Na podstawie ww. opinii Minister potwierdził, że ustalenia dotyczące wprowadzenia nowego sposobu zagospodarowania terenu dawnych ogrodów użytkowych są poprawne z punktu widzenia konserwatorskiego. Podkreślił jednocześnie, że proponowana w projekcie planu dla rejonu C zabudowa mieszkaniowa wymaga odtworzenia pierwotnego poziomu/spadku terenu a odnośnie rejonu B zwrócono uwagę na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych: przy ul. Folwarcznej 9 i 11. W projekcie planu wyłożonym po raz czwarty do wglądu wprowadzono korekty – podkreślono, że realizacja zabudowy w rejonie C wymaga niwelacji skarpy do pierwotnego spadku/poziomu terenu, a budynki przy ul. Folwarcznej 9 i 11 objęto ochroną grupy B (obiekty o walorach kulturowych).

Ad 1 e) Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie spowodują „*istotnego ograniczenia korzystania z ich nieruchomości mieszkalnych w dotychczasowy i zgodny z przeznaczeniem sposób*”.

Ad 1 f) Wprowadzenie planowanej zabudowy zachowa omawiany teren w tej samej kategorii obciążenia środowiska. Biorąc pod uwagę obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu rozbudowa infrastruktury w ramach inwestycji, zwłaszcza w zakresie odprowadzania i wód opadowych oraz zaopatrzenia w ciepło, wpłynie korzystnie na jakość środowiska. Uwzględniając obecne wykorzystanie terenu przyrost lokalnego ruchu będzie nieistotny dla jakości środowiska, a uciążliwość nie przekroczy poziomu właściwego dla warunków miejskich, dla mieszanej zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej.

Ad 1 g) Dla terenów 01 MN2,MW1 i 02 MN2,MW1 projekt planu ustala przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Ustalone dla tych terenów parametry i wskaźniki zabudowy są dostosowane do charakteru i gabarytów zabudowy istniejącej w granicach tych terenów. Wyjątki stanowią działki, dla których wydane decyzje o warunkach zabudowy ustalają wyższe wskaźniki zabudowy.

W uzupełnieniu:

Zapisy projektu planu mają na celu ochronę charakteru zabudowy tego rejonu dzielnicy, w tym zapobieganie realizacji kolejnych budynków o wyższych wskaźnikach i parametrach zabudowy niż charakterystyczne dla zabudowy istniejącej w tej części Orłowa.

Granice obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej (Uchwała Nr XLIV/1398/2002 Rady Miasta Gdyni z 25 września 2002 roku), nie obejmują działki nr 570 położonej przy ul. Wrocławskiej 95 ani działki nr 495, położonej przy ul. Architektów 18. Wobec braku planu miejscowego, na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 22.09.2006 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla nieruchomości położonej przy ul. Wrocławskiej 95 i w dniu 15.03.2013 r. dla nieruchomości położonej przy ul. Architektów 18.

Wjazd do hali garażowej w budynku przy ul. Wrocławskiej 95 (dz. nr 570) został zrealizowany na działce należącej do inwestora.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 5 złożonej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci (w dn. 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r.).

**7. S. K.** wniósł o:

- 1) zaniechanie wydzielania sztucznej strefy "C" z obszaru 12 U,ZP jako strefy z zabudową mieszkaniową.

Uwagę uzasadniał, że:

-jest to nowa obca dla tego terenu funkcja i jest ona sprzeczna z § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustaleń ogólnych projektu planu,

-jest niezgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gdyni (dalej „studium”) z sierpnia 2015 roku, które nakazuje uwzględnić w ustaleniach planów miejscowych: *Zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym.* Nie jest zachowaniem walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu parkowo-pałacowego: wprowadzenie sztucznego podziału historycznej parceli, zapisu o jego groźdzeniu oraz wprowadzenia nowej funkcji mieszkaniowej,

dawne tereny ogrodów użytkowych są i były integralną częścią zespołu i należy je tak traktować. Wszystkie zapisy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zawarte w paragrafie 5 jak i w studium muszą mieć zastosowanie w takim samym stopniu jak do innych terenów zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku; nie są one terenami odpadowymi jak można by wnioskować z zapisów projektu mpzp, który traktuje te tereny tak, jak byłyby poza obszarem chronionym;

- 2) wprowadzenie zakazu budowy parkingu podziemnego poza wyznaczoną dopuszczalną nieprzekraczalną linią zabudowy w terenie 12;
- 3) wprowadzenie bezwzględnego zakazu groźdzenia na obszarze 012 U, ZP jakkolwiek formą gdyż historycznie te obszary stanowiły jedną całość i były wykorzystywane do jednej funkcji przez jednego właściciela i nigdy nie były odgradzane od siebie.

Uwagę uzasadniał, że

-Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego w piśmie z 12 września 2016 DoZ-oAiK.050. L7 .2016.Mr /27 podtrzymuje uzgodnienia konserwatorskie i nie wyraża negatywnej opinii o ogradzaniu terenu C i B, uważając je za historycznie uzasadnione, jest oparty na analizie otrzymanej od Terytorialnego Oddziału Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Gdańsku, który mylnie wprowadza w błąd Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego iż strefa C to dawne ogrody użytkowe. Niektóre źródła mówią o tym, że Ptaszarnia usytuowana była niegdyś na środku dziedzińca południowego co koliduje z zapisem o ogrodach

użytkowych.

Analiza NiD oddział w Gdańsku jest przedmiotem odwołania w MKiDN. Używanie nazewnictwa dawne ogrody użytkowe (warzywne) wprowadza zamieszanie i powoduje, iż można było by ten teren uznać za drugorzędny i pozbawiony wartości. Teren ten jest w bezpośredniej sąsiedztwie Pałacu, a co bardziej ważne praktycznie na tym terenie położona jest zabytkowa Ptaszarnia.

- 4) wykreślenie lub doprecyzowanie możliwości niwelacji terenu pomiędzy 012 i 07. Brak precyzyjnego określenia rodzi duże wątpliwości i sprzeczności w interpretacji tego zapisu co jest niedopuszczalne w mpzp - (patrz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r. sygn. Akt. IISA/Wr 48/09, lex nr 569183 oraz wyrok NSA z 28 maja 2010r. Sygn. Akt II OSK 531/10, lex 673876)3.
- 5) Wnioskuję o odsunięcie dopuszczalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru 012 U, ZP na odległość 12 m od granicy z terenem 07.
- 6) przeprowadzenie konsultacji społecznych z mieszkańcami części Orłowa, co do planu przeznaczenia terenu o wysokiej historycznej wartości pod zabudowę mieszkaniową, który stanowi majątek całej wspólnoty samorządowej. Zwrócił uwagę, że na wszystkich czterech dyskusjach publicznych, mieszkańcy wyrazili wielce negatywną opinię, że tereny te powinny wypełnić przestrzeń publiczną Orłowa górnego. Zaznaczył, że niestosowne byłoby zlekceważenie głosu wspólnoty samorządowej w tej kwestii, której Prezydent Gdyni jest przedstawicielem.
- 7) wykreślenie z karty terenu 012 U, ZP zapisu: punkt 5 litera c tiret 10 dotyczących wspólnego bilansowania wskaźników o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3, gdyż zapis taki dopuszcza koncentrację zabudowy prowadzącą do nadużyć co do wprowadzonych planem parametrów. Jest to zapis wysoce niebezpieczny i wprowadzający możliwość manipulowania wskaźnikami już zapisanymi w projekcie co do których mieszkańcy sądzą, że będą stosowane.

Podsumowanie:

Ze względu na zabytkowy charakter oraz historyczną wartość terenów leżących w gestii opracowywanego projektu mpzp dla rejonu ulicy Inżynierskiej i Wrocławskiej powinny być przeprowadzone konsultacje społeczne. Bezwzględnie należy uszanować wyniki już przeprowadzonych dyskusji publicznych na których mieszkańcy bardzo negatywnie odnieśli się do próby przekształcenia części zabytkowego terenu w intratny biznes dla dewelopera a degradujący zabytkowy charakter zespołu parkowo-pałacowego. (bezpośrednie sąsiedztwo Ptaszarnia i Pałacu).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 1 złożonej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci (w dn. 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r.).

Prawidłowość ustaleń projektu planu, dla obszaru dawnych ogrodów użytkowych, potwierdził Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który pismem nr DOZ.-OAIK.050.17.2016.MT/21 z dn. 27.10.2016 r., przekazał Prezydentowi Miasta Gdyni korespondencję z informacją, że nie widzi podstaw do podejmowania dalszych działań w sprawie przyjętego sposobu ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Gdyni – Małym Kacku, oraz że ustalenia dotyczące wprowadzenia nowego sposobu zagospodarowania terenu dawnych ogrodów użytkowych są poprawne z punktu widzenia konserwatorskiego.

Ad 2) Projekt planu nie dopuszcza realizacji parkingu podziemnego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Wynika to z zapisów w karcie terenu 12 U,ZP w pkt. 5 lit c tiret czwarte: *nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu.*

Ad 3) Ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny rejonów B i C projekt planu dopuszcza ogrodzenie o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C. Powyższy zapis jest zbieżny z postulatem zgłoszonym w uwadze z dnia 01.09.2014 r. do projektu planu, przez Towarzystwo Przyjaciół Orłowa.

Ad 4) Projekt planu ustala niwelację skarpy znajdującej się na terenie 12 U,ZP w rejonie C – odtworzenie pierwotnego poziomu/spadku terenu Ww. ustalenie jest realizacją zaleceń wynikających z Planu rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku a także postulatu wyrażonego w piśmie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który w korespondencji dotyczącej sposobu ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku,

podkreślił, że proponowana w projekcie planu dla rejonu C zabudowa wymaga odtworzenia pierwotnego poziomu/spadku terenu.

Jedynie obniżenie poziomu terenu umożliwi realizację zabudowy o gabarytach dopuszczonych w projekcie planu – o ograniczonej wysokości w metrach nad poziomem morza.

Na terenie 07 powinna być wykonana częściowa niwelacja skarpy utrzymującej nasypywany grunt na terenie 12 U,ZP. Niewielka skarpa powinna pozostać - teren 07 nawet po niwelacji w rejonie C będzie położony na niższym poziomie.

Ad 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 12 U,ZP ustalona jest w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1. Jest to odległość większa niż przewidziana w przepisach odrębnych. Dalsze zwiększanie tej odległości nie znajduje uzasadnienia.

Ad 6) Konsultacje społeczne odbywały się w ramach procedury sporządzania projektu planu.

W trakcie czterokrotnych wyłożeń projektu planu do wglądu odbyły się cztery dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, w trakcie których część zebranych wypowiedzi się przeciw proponowanym w projekcie planu ustaleniom dla rejonu C terenu 12 U,ZP. Swoje stanowisko przedstawiali również w formie uwag wnoszonych do projektu planu. Pomimo zawiadomień wysłanych do wszystkich, którzy wnieśli uwagi, po wyjaśnieniach przedstawionych w trakcie ostatniej dyskusji publicznej, ustalenia projektu planu zakwestionowało znacznie mniej osób.

Ponadto – zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 7 złożonej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci (w dn. 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r.).

Ad 7) Ustalone w § 7 ust. 2 zasady porządkowania, zabudowy i zagospodarowania terenów odnoszą się do obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia § 7 ust. 2 na terenie 12 U,ZP dotyczą wyłącznie rejonu C, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalone w projekcie planu dla rejonu C wskaźniki i parametry zabudowy odnoszą się wyłącznie do rejonu C i nie ma możliwości manipulowania wskaźnikami – zwiększania gabarytów budynków, liczby mieszkań itp.