

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/837/17  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 28 czerwca 2017 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 30 grudnia 2016 r. do 24 stycznia 2017 r., po raz drugi w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 30 grudnia 2016 r. do 24 stycznia 2017 r. zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 7 lutego 2017 r.) oraz 2 uwagi złożono po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5825/17/VII/U z dnia 28 lutego 2017 r., zmienionym zarządzeniem nr 5957/17/VII/U z dnia 28 marca 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 1 uwzględnił w całości, 13 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego, które wniosły następujące osoby:

1. J. A. – data wpływu 06.02.2017 r.
2. M. G., J. G. – data wpływu 07.02.2017 r.
3. J. N. – data wpływu 07.02.2017 r.
4. L. E. Sp. z o.o. – data wpływu 06.02.2017 r.
5. Z. W. M. Z. 13 – data wpływu 06.02.2017 r.
6. S. N. nr 1, Z. W. M. Z. 15 – data wpływu 07.02.2017 r.
7. I. R. S. – data wpływu 07.02.2015 r.
8. Z. L., W. M. Z. 17 – data wpływu 03.02.2017 r.
9. P. K. – data wpływu 03.02.2017 r.
10. D. S. A. – data wpływu 07.02.2017 r. i 10.03.2017 r.
11. W. I. Sp. z o.o. – data wpływu 07.02.2017 r.
12. J. J., W. M. B. 40 A, W. M. B. 40 B – data wpływu 06.02.2017 r.
13. A. M. W. O. R. w G. – data wpływu 06.02.2017 r. i 22.03.2017 r.
14. A. N. Sp. z o.o. – data wpływu 03.02.2017 r.
15. K. Sp. z o.o. – data wpływu 17.02.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **J. A.** wniósł o:

- 1) Ustanowienie drogi dojazdowej do działki nr 317 od strony ul. Bosmańskiej lub ewentualnie ul. Granatowej. Działka nr 317 stanowi odrębną nieruchomość i oznaczona jest jako Bp (obszar 013 MN3). Aktualnie w/w nieruchomość nie posiada żadnej drogi dojazdowej.
- 2) Zmianę przeznaczenia dla działki nr 317 z proponowanej w planie MN3 na MN3,U (zabudowa jednorodzinna i usługowa).
- 3) Zmianę przeznaczenia dla działek 325 i 326 oznaczonych na projekcie planu jako obszar 015 MN3,MW1,U na wyłącznie MN3,MN2,U:
  - a) działki 325 i 326 są najwyższymi położonymi działkami w tym obszarze i proponowana budowa wielorodzinna zaburzy m.in. ład architektoniczno-urbanistyczny tego obszaru. Zachowanie zabudowy MN3,MN2 dla działek 325 i 326 będzie spójne z całą istniejącą zabudową osiedla w rejonie ulic Granatowej, Zielonej, Bosmańskiej;
  - b) zabudowa MW1 jest sprzeczna z obowiązującym na tym terenie studium zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje zabudowę M1 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

4) Ustalenie nieprzekraczalnej granicy zabudowy dla działki 325 oznaczonej na projekcie planu (obszar 015 MN3,MW1,U) w odległości min. 12 m od granicy z działkami 314, 315, 317 (obszar 013), która gwarantowała będzie bezpieczeństwo istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach 314 i 315 posadowionych na niestabilnej (prawie 10 m) skarpie znajdującej się pomiędzy ul. Granatową a działką 325, co odzwierciedlają poziomice na aktualnej mapie geodezyjnej.

5) Jednoznaczne ustalenia dla terenu o numerze 015 poziomu odniesienia względem którego będzie określana wysokość zabudowy działek 325 i 326. Różnica poziomów dla obszaru 015 czyli działek 325 i 326 wynosi ponad 6,8 m. Bez jednoznacznie określonego punktu odniesienia wysokości nie ma możliwości określenia wysokości planowanej zabudowy w stosunku do istniejących w najbliższym sąsiedztwie budynków.

Poziom działki 325 znajduje się o ponad 6 m wyżej od poziomu przylegających do niej działek 314 i 315 zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których od strony działki 325 znajdują się okna pomieszczeń mieszkalnych stanowiących jedyny dostęp do światła dziennego (6 m różnicy terenu między działkami 314 i 315 a działkami 325 i 326 obszaru 015, plus 11 m planowana wysokość budynku daje wysokość 17 m w odległości 8 m między budynkami).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Na terenie działek 316, 317 i 318 wprowadzono strefę lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd do działki nr 317 winien odbywać się od strony ul. Granatowej.

Ad 4) Wprowadzono na terenie 15 MN3,MW1,U od strony granicy działek nr 315 i 317 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od przedmiotowych granic.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nie jest możliwym dopuszczenie dojazdu do terenu 013 MN3 od strony ul. Bosmańskiej. Takie rozwiązanie naruszałoby przepis rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, mówiący o tym, że na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Szczegółowe rozwiązania dojazdów do poszczególnych działek nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej – droga konieczna. Ustanowienie tej służebności następuje w drodze stosownej umowy lub w postępowaniu nieprocesowym przed sądem powszechnym.

W przedmiotowym przypadku zasadnym wydaje się, aby działki nr 316, 317 i 318 zostały zagospodarowane łącznie.

Ad 3) Przewidziana ustaleniami projektu planu zabudowa wielorodzinna do 4 mieszkań nie zaburzy ładu przestrzennego obszaru. Ustalone w projekcie planu w karcie terenu 015 MN3,MW1,U parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (gabaryty zabudowy) są takie same dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.

Dopuszczenie w projekcie planu zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Studium, w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, przewiduje w przedmiotowej lokalizacji – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (M1).

Ad 4) Ograniczenie możliwości zabudowy w pasie o szerokości 10 m od strony granicy działek nr 315 i 317 jest wystarczające – uwzględnia ukształtowanie terenu (istniejące skarpy). Dalsze odsuwanie zabudowy od granicy działek znacznie ograniczyłoby możliwości zabudowy na terenie 15 MN3,MW1,U.

Ad 5) Określono wysokość zabudowy na terenie 015 MN3,MW1,U w m n.p.m. biorąc pod uwagę istniejącą drogę stanowiącą dojazd do budynków przy ul. Zielonej 1A i 1B.

2. **M. G., J. G.** złożyli uwagę dotyczącą terenu 015 MN3,MW1,U, w której wniosli:

- 1) Podano dopuszczalną wysokość zabudowy nie wyjaśniając, od jakiego poziomu będzie określona (czy od poziomu przylegającego terenu – projektowanego lub urządzonego) czy od poziomu ulicy dojazdowej. Ze względu na znaczną różnicę poziomów istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, stanowiącego jedyny dojazd do budynków nr 1A i 1B oraz terenu objętego planem, określenie wysokości projektowanych budynków ma istotne znaczenie.
- 2) Rzędne wysokościowe terenu 015 MN3,MW1,U nie odpowiadają rzeczywistym – różnice wysokości przekraczają znacznie podane na planszy graficznej, przekraczając 3 m, a w części wschodniej dochodzą do 6 m. Niemożliwe jest podniesienie poziomu projektowanej drogi 154 KDW ponieważ zjazd do garażu budynku na działce nr 308 wynosi obecnie 25%.
- 3) Nie rozwiązano możliwości dojazdu do działek od strony wschodniej i od ul. Bosmańskiej, nie rozwiązano dojazdu do ewentualnej zabudowy usługowej na tym terenie.  
Jeśli projektowana ulica ma być jedynym dojazdem do wszystkich działek zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej (zakładając makroniwelację lub nawet parkingi i komunikację w poziomie przyziemia, to jako mieszkańcy budynku przy ul. Zielonej 1A nie wyrażają zgody na usytuowanie ulicy w odległości 5,5 m od okien pomieszczeń mieszkalnych należących do nich budynku.
- 4) W sąsiedztwie w/w terenu nie występują budynki wielorodzinne, a jedynie jednorodzinne o niskiej intensywności zabudowy. Ponadto teren znajduje się u zbiegu ulic o dużym natężeniu ruchu – wjazd na projektowaną drogę 154 KDW możliwy jest wyłącznie z przeciwnego pasa ruchu lub poprzez linię ciągłą, niezgodnie z przepisami.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Określono wysokość zabudowy na terenie 015 MN3,MW1,U w m n.p.m. biorąc pod uwagę istniejącą drogę stanowiącą dojazd do budynków przy ul. Zielonej 1A i 1B.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.

Projekt planu został sporządzony na mapie z zasobu geodezyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji aktualnej na dzień wysłania projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Na etapie projektu budowlanego inwestor jest zobowiązany dokonać aktualizacji mapy zasadniczej.

Ad 3) Nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej terenu 015 MN3,MW1,U od ulic: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej i 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej z uwagi na:

- klasę dróg – drogi zbiorcze (zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę),
- bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania,
- istniejące przystanki autobusowe,
- ukształtowanie terenu,
- możliwość zrealizowania dojazdu do działki z drogi niższej klasy (drogi wewnętrznej 154 KDW).

Droga 154 KDW od której ustalony jest w projekcie planu dojazd do terenu 015 MN3,MW1,U jest drogą wewnętrzną. Przepisy prawa nie określają min. odległości zabudowy od dróg wewnętrznych.

Linia zabudowy na terenie 001 MN2 została poprowadzona wzdłuż budynków Zielona 1A i 1 B. Nie ma uzasadnienia na odsuwanie istniejącej drogi wewnętrznej od istniejącej zabudowy.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 ad 3.

3. **J. N.** złożył uwagę do zapisów karty terenu 015 MN3,MW1,U, w której wniósł o:

- 1) W pkt 5 lit. e dodanie zapisu: „nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy z działką budynku przy ul. Granatowej 4 – 15 m”;
- 2) W pkt 7 lit. a dodanie zapisu: „Część terenu oznaczona na rysunku planu, przebiegająca wzdłuż granicy z zabudową bliźniaczą przy ul. Granatowej 4 stanowi teren zagrożony ruchami masowymi”.

Dodanie tych punktów zapewni bezpieczeństwo budynku w zabudowie bliźniaczej przy ul. Granatowej 2 i 4.

Uwagę uzasadnił następująco:

Określając zasady kształtowania zabudowy nie odniesiono się do rzeczywistej istniejącej różnicy terenu. Budynek przy ul. Granatowej 4 ma poziom zerowy na wysokości ok. 50 m, a przebiegająca przy nim ul. Granatowa na wysokości wspomnianego budynku ok. 45 m. Przylegający teren objęty

wnioskiem w miejscu przylegającym do działki, na której stoi budynek ma wysokość 56 m. Różnica wysokości ok. 11 m na długości 35 m stanowi zapewne wystarczający powód do obaw o bezpieczeństwo budynku przy ul. Granatowej 4 po zabudowaniu przylegającego terenu.

Badania geologiczne wykonane przed budową budynku przy ul. Granatowej 4 wykazały dużą niestabilność gruntów na skarpie, stąd posadowienie domu od strony skarpy na głębokości ponad 6 m i podparcie głęboko posadowionym garażem od strony ul. Granatowej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 ad 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 ad 4.

Ad 2) Zasięg terenu zagrożonego ruchami masowymi nr 5117, oznaczony na rysunku planu jest zgodny z bazą danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO. Skala i czytelność rysunku jest wystarczająca i nie wymaga dodatkowego opisu zasięgu granic terenu zagrożonego ruchami masowymi w tekście projektu planu.

Informacje na temat trudnych warunków gruntowych są zawarte w projekcie planu. W § 8 ust. 1 pkt 1 lit b znajduje się zapis, iż na terenach zagrożonych ruchami masowymi *zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych*. Zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany do przeprowadzenia oceny warunków gruntowych i odpowiedniego zaprojektowania i wykonania inwestycji.

W art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymieniono, jakie elementy powinien zawierać projekt budowlany, w tym w pkt 4: *w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych*.

Geotechniczne warunki posadawiania obiektów budowlanych określa się na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

4. **L. E. Sp. z o.o.** złożyła następującą uwagę:

1) Nie wyrazili zgody na podział działki nr 185 między dwa tereny urbanistyczne.

Działka nr 185 została podzielona przez projekt planu na trzy części, pomiędzy teren 055 MW3, teren 053 MW oraz 151 KDW. Taki podział to krzywda dla nowego Inwestora. O ile wyrazili zgodę na wydzielenie terenu 151 KDW celem rozwiązania problemów służebności i dodatkowych, ogólnodostępnych miejsc, to część działki nr 185, która arbitralnie została wydzielona i przypisana do terenu 053 MW3 dyskryminuje możliwości inwestycyjne terenu 055 MW3. Ponadto arbitralność postępowania planu sprowadza wartość rynkową tej części działki nr 185 do zera.

2) Wnieśli o usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 055 MW3 oraz dla terenu 054 MW3 – wykreślenie ich od strony wewnętrznej działek. Nieprzekraczalne linie zabudowy w przypadku terenu 055 MW3 powinny znajdować się od strony terenu 151 KDW oraz od strony terenu 110 KD-Z 1/2, zaś dla terenu 054 MW3 od strony terenu 121 KD-D 1/2 i terenu 110 KD-Z 1/2, bo oddzielają teren prywatny od przestrzeni publicznej. W projekcie planu zastosowano – nieprzekraczalne linie zabudowy do opisu rzutu budynków, które są jeszcze niezaprojektowane i niezwyfikowane pod kątem przepisów prawa budowlanego a to nieuchronnie prowadzi do nieporozumień w procesie uzyskiwania Pozwolenia na Budowę. Na etapie dyskusji o projekcie planu nie było potrzeby szczegółowej weryfikacji, ani kątów widoczności, ani linijki słońca, ani zacielenia czyli warunków technicznych, które należy precyzyjnie wypełnić dopiero w projekcie budowlanym. Pozostawienie nieprzekraczalnych linii zabudowy oddzielających strefę publiczną od prywatnej jest wystarczającym zabezpieczeniem interesów publicznych na terenie prywatnym (terenie inwestycyjnym).

3) Wnieśli o usunięcie zapisu w zakresie obejmującym intensywność kondygnacji podziemnych.

Interes publiczny zabezpieczony jest poprzez określenie intensywności zabudowy kondygnacji naziemnych. Intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych jest definiowana przez inne parametry określone w warunkach o powierzchni biologicznie czynnej. Jeśli ma być inaczej to plan powinien jasno i precyzyjnie zdefiniować, która z naziemnych powierzchni całkowitych, zgodnie z Polską Normą, powinna być używana do intensywności zabudowy.

4) Wnieśli o usunięcie zapisu: „należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> PUM”.

Powyższy zapis uważają za absolutnie nieprecyzyjny, gdyż wprowadza pojęcie, które nigdzie w planie nie jest zdefiniowane a na etapie uzyskiwania Decyzji o Pozwoleniu na Budowę będzie

skutkowało dowolnością interpretacji przez każdą ze Stron postępowania.

5) Wnieśli o usunięcie zapisów dotyczących infrastruktury.

W obecnej formie zapisy dotyczące infrastruktury są nieprecyzyjne a przez to niejasne. Przygotowując inwestycję każdy inwestor musi uzyskać „Warunki techniczne przyłączenia do sieci”, które w sposób precyzyjny oraz jednoznaczny określają co i jak ma wykonać inwestor i na jakich zasadach, a co ma wykonać właściciel danej sieci technicznej. W przypadku tych zapisów ich ogólnikowość prowadzi bezpośrednio do chaosu orzeczeniowego.

6) Wnieśli o zmianę zapisów dotyczących zasad bilansowania miejsc postojowych.

Zapis: „dla nowoprojektowanej zabudowy na terenach ... 054-057 MW3 ... w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstałej do lat 90, posiadającej znaczny deficyt miejsc postojowych – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne”, jest mocną dyskryminacją każdego nowego Inwestora. W przypadku składających uwagę, sąsiedzi z obszaru 053 MW3 (Wspólnota w 2016 r. wystąpiła o WZ na parking) mają wystarczającą powierzchnię działek do utworzenia miejsc postojowych dla własnych potrzeb. Projekt jednak nie obrazuje i nie opisuje możliwości zlokalizowania miejsc postojowych na ich działkach. Prawdziwą dyskryminacją wobec nowych Inwestorów jest narzucanie im wysokiego współczynnika (bo aż 1,5 m.p. na mieszkanie), gdy sąsiedni już zabudowany obszar dostaje współczynnik – 0,7 m.p. a nowy Inwestor, dodatkowo, obciążony jest rygorem wykonania 10% miejsc ogólnodostępnych na swojej działce i dodatkowo restrykcją wyłączenia tych miejsc z bilansu dla swojej inwestycji. Zasadą tego planu jest bilansowanie różnych potrzeb, w tym potrzeb parkingowych w ramach tego samego obszaru urbanistycznego. Narzucanie zawyżonych wskaźników parkingowych mających na celu bilansowanie potrzeb sąsiednich terenów urbanistycznych tworzy wewnętrzną sprzeczność z planem, jest nierównym traktowaniem podmiotów i wprowadza dyskryminację wobec nowych inwestorów.

7) Wnieśli o usunięcie zapisu dotyczącego „zieleni izolacyjnej”.

Nie ma jakichkolwiek powodów urbanistyczno-przestrzennych, a tym bardziej użytkowych do wprowadzania zapisów w formie „zieleni izolacyjna” dla graniczących ze sobą terenów o takim samym przeznaczeniu urbanistycznym. Interesy Stron są zabezpieczone na etapie postępowania o wydanie decyzji Pozwolenia na Budowę, w którym strona sąsiednia bierze udział i ma prawo do wyrażenia stanowiska, ponadto przepisy Prawa Budowlanego jasno określają relacje między sąsiadującymi budowlami.

8) Wnieśli o wprowadzenie zapisów wskazujących w jakie miejsce w liniach rozgraniczających ulicy można przełożyć sieć gazową średniego ciśnienia zaznaczoną na rysunku planu.

Na rysunku projektu planu zaznaczono faktyczny przebieg gazociągu średniego ciśnienia przez działki nr 185 i 177 przy ul. Zielonej. Przebieg gazociągu wskazuje na ewidentną kolizję z każdą inwestycją na rzeczonych działkach. W opisach planu brakuje wskazówki co do sposobu uzgodnień przełożenia innego niż warunki techniczne, ani nie wskazano, ani nie zarezerwowano miejsca w linach rozgraniczających ul. Zielonej, gdzie należy przełożyć gazociąg. Pozostawienie gazociągu w obecnej lokalizacji wchodzi w konflikt z przepisami prawa zabraniającymi obciążenie infrastrukturą miejską prywatnych działek budowlanych.

9) Wnieśli o usunięcie zapisów w zakresie „Inwestycje drogowe” lub doprecyzowanie zapisu.

Infrastruktura drogowa jest w gestii Zarządcy drogi. Obecny zapis jest ogólnikiem wskazującym na potrzebę dopasowującą infrastrukturę drogową do zmieniających się warunków ruchu. Z przepisów prawa wynika, że to Zarządca drogi prowadzi badania i analizuje ruch drogowy (w ramach obowiązków statutowych) wyciągając wnioski i na ich podstawie proponuje plany nowych inwestycji bezpośrednio Zarządowi Miasta. W obecnej formie zapis w planie może prowadzić do blokowania inwestycji na działkach budowlanych;

10) Wnieśli o sprostowanie zapisów podpunktu „b” w ust. 5 pkt. 29 KARTA TERENÓW O NUMERACH 054-055.

W b) dopuszczalne gabaryty zabudowy, zapisano: „– wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; na terenie 054 MW3 dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych ...”. Zdaniem składających uwagę zapis dotyczy terenu 055 MW3;

„– na terenie 054 MW3 dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji na łącznej powierzchni rzutów do 600 m<sup>2</sup>;”. Zaproponowali następujący zapis: „– na terenie 054 MW3 dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji na max. 70% powierzchni

rzutu piątej kondygnacji”.

11) Wnieśli o wprowadzenie uzupełnienia zapisu punktu „a” w punkcie 8), w 29. KARTA TERENÓW O NUMERACH 054-055.

W „a” pkt 8 „ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA” jest zapisane: „- wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla terenu 055 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW;” Zaproponowali zmianę tego zapisu poprzez uściślenie: „- wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla terenów 055 MW3 – dopuszcza się realizację programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW i zaliczenie powstałych miejsc parkingowych do bilansu parkingowego terenu 055 MW3;”.

12) W pkt 7 „Szczególne Warunki Zagospodarowania Terenu” wnieśli, że należy wprowadzić zapis wskazujący, gdzie można przełożyć infrastrukturę telekomunikacyjną.

Infrastruktura telekomunikacyjna przebiegająca przez działkę budowlaną nr 185 – teren 055 MW3 oraz przez działkę budowlaną nr 177 – teren 054 MW3 stanowi istotne ograniczenie w możliwościach jej zagospodarowania a zwłaszcza w połączeniu z „nieprzekraczalną tylną linią zabudowy”. Z uwagi na szczególną ważność tej infrastruktury plan powinien precyzyjnie zadbać o interesy obydwu stron i wskazać miejsce do jej przełożenia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 2) Odsunięto tylne nieprzekraczalne linie zabudowy na odległość 16 m od przednich linii zabudowy w celu zwiększenia swobody kształtowania zabudowy. Dopuszczono poza tylnymi liniami zabudowy realizację parterowych budynków technicznych o wysokości do 4,5 m oraz zadaszonych zejść i zjazdów do podziemnych kondygnacji parkingowych.

Ad 3) Uszczegółowiono w projekcie planu zapis dotyczący sposobu obliczania powierzchni kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczono większą intensywność zabudowy dla części podziemnej poprzez skorygowanie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 054 MW3 – do 4,6 i na terenie 055 MW3 – do 4,0, nie zmieniając wskaźnika intensywności dla kondygnacji nadziemnych.

Ad 4) Ujednolicono nazewnictwo dotyczące wymaganych terenów rekreacyjnych i zieleni wypoczynkowej w ilości 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Ad 6) Usunięto zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 7) Wprowadzono korektę w zapisach projektu planu umożliwiającą realizację w strefie wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni dojść (ścieżek pieszych) i „zielonych” dróg pożarowych pod warunkiem zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Część działki nr 185 znajdująca się w liniach rozgraniczających terenu 053 MW3 stanowi dojazd i dojście do budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Zielona 11 od momentu powstania budynku i zagospodarowania terenu wokół. Inwestor nabywając działkę nr 185 nabył ją z prawem przejazdu i przechodu ustanowionym dla mieszkańców budynku Zielona 11. Dojście i dojazd do budynku Zielona 11 odbywa się właśnie przez przedmiotowy fragment działki nr 185. Dzięki zapisom projektu planu jasno i czytelnie wyznaczony został jedynie ten fragment działki nr 185, co do którego mieszkańcy i użytkownicy budynku Zielona 11 winni mieć prawo przejazdu i przechodu (teren 151 KDW oraz część działki nr 185 w obrębie terenu 053 MW3).

Przypisanie części działki nr 185 do terenu 053 MW3 nie ogranicza możliwości inwestycyjnych na terenie 055 MW3. Są one porównywalne do możliwości inwestycyjnych wynikających z decyzji o warunkach zabudowy nr RAA-I-7402/7331/310/2007/714/dz.391/4/EM z dnia 12 marca 2008 r.

Ad 2) Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) *w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: (...) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (...).*

Zasadne jest pozostawienie tylnej linii zabudowy w celu stworzenia pierzei zabudowy wzdłuż ul. Zielonej, odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejących budynków mieszkalnych (5- i 10-kondygnacyjnych) oraz zapewnienia właściwych warunków do odpoczynku dla mieszkańców na urządzonych terenach rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową.

Ad 3) W opinii organu nadzoru – Wojewody Pomorskiego definicja ustawowa *intensywności zabudowy* zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opinii organu powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) danego obiektu budowlanego.

W związku z powyższym projekt planu ustala intensywność zabudowy, w tym intensywność dla kondygnacji nadziemnych.

Ad 4) Zapewnienie dla mieszkańców odpowiedniej ilości terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest niezbędne z punktu widzenia zapewnienia właściwych warunków zamieszkania.

Ad 5) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (...)*. Zapisy projektu planu dotyczące infrastruktury technicznej nie zwalniają inwestora z obowiązku uzyskania na etapie projektu budowlanego warunków od gestorów sieci.

Ad 6) Projekt planu dopuszcza dla terenu 055 MW3 realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW. Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenach 054 MW3 i 055 MW3 mają zaspokajać potrzeby jej mieszkańców, ich gości i innych użytkowników inwestycji (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów poza terenem inwestycji. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest zgodny z polityką parkingową miasta Gdyni określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz w Zarządzeniu nr 315/14/VII/U Prezydenta miasta Gdyni z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie ustalenia wskaźników parkingowych dla określania wymagań parkingowych w decyzjach o warunkach zabudowy. Zgodnie z wydanymi dla przedmiotowych działek decyzjach o warunkach zabudowy nr RAA-I-7405/7331/309/2007/714/dz.395/4/EM z dnia 12 marca 2008 r. oraz nr RAA-I-7402/7331/310/2007/714/dz.391/4/EM z dnia 12 marca 2008 r. inwestor jest zobowiązany do opracowania analizy parkingowej w rejonie inwestycji, obejmującej planowane i istniejące zagospodarowanie według wytycznych:

- 1,5 m.p./1 mieszkanie (min. 30% wszystkich miejsc należy zlokalizować na zewnątrz budynku),
- 3 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 1 m.p./3 zatrudnionych.

Zgodnie z w/w decyzjami o warunkach zabudowy bilans miejsc postojowych winien uwzględniać także pewną ilość miejsc do wykorzystania przez mieszkańców budynków usytuowanych na nieruchomościach graniczących z terenem inwestycji (odpowiednio Zielona 17, 19, 21 oraz Zielona 11, 13).

Projekt planu zwalnia inwestora z obowiązku opracowania analizy parkingowej w rejonie inwestycji, obejmującej planowane i istniejące zagospodarowanie, bilansowania miejsc dla nieruchomości sąsiednich oraz z wymogu realizacji 30% miejsc na zewnątrz budynku.

Ad 7) Projekt planu nie wyznacza „zieleni izolacyjnej”. W projekcie planu m.in. na terenach 054 MW3 i 055 MW3 są wyznaczone strefy wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni. Przy czym w przedmiotowych kartach terenu, powierzchnię strefy wyłączonej z zabudowy uwzględnia się do obliczeń wskaźników urbanistycznych (intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej).

Ad 8) Strefy kontrolowane istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przedstawione na rysunku planu stanowią informację, a nie ustalenie planu. W § 10 ust. 2 pkt 9 lit. a i b określono zasady przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- a) *dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu (...);*
- b) *sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów.*

Dokładny przebieg sieci zostanie określony w projekcie budowlanym przebudowy sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

Ad 9) Zapis § 10 ust. 1 pkt 3 wynika z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, zgodnie z którym:

1. *Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.*

2. *Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.*

Ad 10) Dopuszczenie podwyższenia wysokości zabudowy do 20 m i do 6 kondygnacji oraz usytuowania lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji dotyczy wyłącznie terenu 054 MW3. Zgodnie z projektem planu na terenie 055 MW3 dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych – zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, w której wysokość zabudowy ustalona jest na 17 m.

Niezasadne jest zwiększenie powierzchni dominanty na terenie 054 MW3 – projekt planu dopuszcza zwiększenie powierzchni niższych kondygnacji, w stosunku do obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy.

Dla lepszej czytelności projektu planu skorygowano formę zapisu dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenów 054 MW3 i 055 MW3.

Ad 11) Brak uzasadnienia dla zmiany formy zapisu § 14 ust. 29 pkt 8 lit. a tiret trzecie. Zapis jest właściwy – wynika z niego możliwość bilansowania części miejsc postojowych wymaganych dla inwestycji realizowanej na terenie 055 MW3 w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW.

Ad 12) Z uwagi na niejawną charakter informacji na temat infrastruktury telekomunikacyjnej Ministerstwa Obrony Narodowej brak jest możliwości nanoszenia na rysunku planu ich przebiegu bądź propozycji zmiany ich przebiegu. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 5 projektu planu *dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji (...) należy uzgodnić z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Ministerstwa Obrony Narodowej.*

5. **Z. W. M. Z. 13** wniósł o:

1) Zmianę przeznaczenia terenu 055 MW3 na 055 MW2 (zabudowa budynkiem mieszkaniowym bez funkcji usługowej). Zmiana ta zapewni mieszkańcom istniejących od wielu lat budynków zachowanie charakteru niskiej zabudowy osiedlowej. Zapewni dobre nasłonecznienie budynku od wschodniej, wypoczynkowej strony mieszkań budynku przy ul. Zielonej 13. Podkreślił, że planowany budynek zaprojektowano na wysokość 17 m i jest o 2,5 m wyższy od budynku przy ul. Zielonej 13. Zachowanie wysokości 17 m doprowadzi w połączeniu z innymi planowanymi w tym rejonie budynkami do powstania tzw. blokowiska;

2) Zachowanie dotychczasowego wjazdu 151 KDW na posesję 055 MW3 ze względu na bezpieczeństwo w ruchu drogowym i pieszym;

3) Uwzględnienie głosu mieszkańców w planowaniu przeznaczenia terenów gminnych i potrzeb wszystkich mieszkańców. Gmina winna zapewnić ludziom młodym i dzieciom tereny rekreacyjne, zielone, place sportowe, boiska. Przedmiotowy teren jest idealnym miejscem na taki cel a do tego bardzo potrzebnym. Także seniorzy z radością korzystaliby z takich miejsc.

4) Ważnym tematem, poruszonym także na dyskusji publicznej jest deficyt miejsc postojowych i parkingów. Wydając pozwolenie na budowę kolejnego bloku deweloperowi spoza Trójmiasta, powinien być uwzględniony ten aspekt oraz realna ocena późniejszego użytkowania terenu ustalonego jako „zielony”. Oznaczony w projekcie planu na terenie 055 MW3 dziesięciometrowy pas zieleni w rzeczywistości będzie użytkowany jako parking i miejsca postojowe dla planowanego na 125-ciu mieszkańców budynku.

W uwadze poinformowali, że mieszkańcy okolicznych budynków wyrażają także głębokie zaniepokojenie procedurą sprzedaży przedmiotowego gruntu i będą starali się tę sprawę wyjaśnić w możliwy prawnie sposób.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 4) Zgodnie z zapisami projektu planu realizacja miejsc postojowych w strefie wyłączzonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni jest niemożliwa.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przeznaczenie terenu 055 MW3 jest zgodne z obowiązującą dla przedmiotowej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy. Właściciel gruntu nabył prawo do zabudowania przedmiotowej nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym i usługami w parterze w roku 2008. Inwestycja realizowana na terenie 055 MW3, zgodnie z projektem planu,



zostanie odsunięta od granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej Zielona 13 dzięki wprowadzeniu strefy wyłączzonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, a także dzięki wprowadzeniu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

Ad 2) Korekta linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 151 KDW miała na celu odsunięcie zjazdu z drogi publicznej – ul. Zielonej od skrzyżowania ul. Zielonej z ul. Modrą ze względu m.in. na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.

Ad 3) Teren 055 MW3 nie jest terenem gminnym lecz stanowi własność prywatnego inwestora. Najbliższy ogólnodostępny teren przeznaczony w projekcie planu pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzoną, będący własnością gminną, znajduje się na terenie 096 US,ZP.

#### 6. S. N. nr 1 i Z. W. M. Z. 15 wnieśli o:

- 1) Usunięcie zapisu o zmianie kategorii drogi dojazdowej wzdłuż bloku przy ul. Zielonej 19 na drogę publiczną.
- 2) Ustalenie dojazdu do nowej zabudowy na terenie 071 U/MW2 wyłącznie od strony ul. Płk. Dąbka lub ul. Kampinoskiej przez teren 085 U,KS oraz zapewnienie z niego dojazdu do terenu przedszkola.
- 3) Ustalenie konieczności wykonania wspólnego parkingu dla klientów lokali usługowych oraz na potrzeby przedszkola na terenie 071 U/MW2 z wjazdem od ul. Płk. Dąbka.
- 4) Ustalenie konieczności likwidacji istniejącego wjazdu na teren przedszkola i wykonanie nowego od strony terenu 071 U/MW2 w przypadku zmian w zagospodarowaniu jego terenu.
- 5) Ustalenie linii rozgraniczających ciągu pieszego między terenami 071 U/MW2 a 089 UO zgodnie z jego obecnym przebiegiem.
- 6) Ustalenie przeznaczenia terenu 071 U/MW2 wyłącznie pod zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową o znacznie mniejszym udziale mieszkań.
- 7) Ustalenie funkcji terenu 085 U,KS w całości jako parkingu.
- 8) Ustalenie takiej szerokości drogi 121 KD-D 1/2, która pozwoli na usytuowanie w obrębie linii rozgraniczających jezdni, chodnika i miejsc postojowych prostopadłych do osi drogi.
- 9) Zmniejszenie intensywności zabudowy projektowanej na terenie 054 WM3.

Swoją uwagę uzasadnili następująco:

Teren 120 KD-D 1/2 jest prawie w całości własnością mieszkańców budynków przy ul. Zielonej 19, 21, ul. Płk. Dąbka 167 oraz ul. Kampinoskiej 4 i stanowi jedyny parking dla mieszkańców bloku przy ul. Zielonej 19. Niewystarczającą już ilość miejsc postojowych uszczupliła znacznie budowa dojazdu do nowego budynku mieszkalno-usługowego na terenie 019 MW2. Projekt planu zmienia kategorię terenu na drogę publiczną, zapewniającą dojazd do obiektów usługowych i przedszkola, co spowoduje że w przyszłości znikną kolejne miejsca postojowe a pozostałe będą zajmowane przez klientów przedszkola, lokali usługowych oraz mieszkańców nowych budynków. Plan zakłada umożliwienie dojazdów wyłącznie kosztem składających uwagę, którzy są właścicielami działki. Zapisy planu miejscowego nie mogą pogarszać i tak już bardzo trudnej sytuacji związanej z parkingami.

Wprowadzenie na terenie 071 U/MW2 zabudowy mieszkaniowo-usługowej o intensywności przewidzianej w planie spowoduje znaczne zwiększenie ruchu samochodów osobowych i dostawczych oraz problemów z miejscami parkingowymi. Pogorszy to warunki mieszkania na niższych kondygnacjach i bezpieczeństwo dzieci wychodzących na podwórko. Dodatkowo różnica wysokości między poziomem drogi i terenem przeznaczonym pod zabudowę, wynosząca 1,5 m utrudni dostęp do usług. Zagwarantowane w planie miejsca ogólnodostępne to fikcja. Są one wyprzedawane i blokowane przez właścicieli wkrótce po oddaniu budynków do użytkowania i nie można wyegzekwować ich dostępności. Obecnie bardzo często na jedno gospodarstwo domowe przypadają dwa samochody. Ich zdaniem, pomimo zapisów o ilości i dostępności miejsc parkingowych, wprowadzenie dodatkowych mieszkań w rzeczywistości dociąży ich parking. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w pobliżu ruchliwego skrzyżowania nie jest najlepsza ze względu na hałas i zanieczyszczenia z tym związane. Zwrócili uwagę na znaczenie istniejącego ciągu pieszego, biegnącego między terenem 071 U/MW2 a terenem przedszkola ważnego dla osób przemieszczających się z głębi osiedla w stronę przystanku autobusowego, istniejących pawilonów usługowych, ogródków działkowych i trasy spacerowo-rowerowej wzdłuż ul. Zielonej. Teren

umożliwia znaczne odsunięcie zjazdu z ul. Płk. Dąbka od istniejącego skrzyżowania choć może to wymagać korekty linii zabudowy.

Obecnie na terenie oznaczonym na rysunku planu 085 U,KS znajduje się parking, z którego korzystają mieszkańcy bloków przy ul. Dąbka 167 i Kampinoskiej 4. Parking z trudem obsługuje okoliczne bloki, a zapisy planu umożliwiają jego likwidację i dodatkowe obciążenie okolicy ruchem samochodów osobowych i dostawczych.

Teren 121 KD-D 1/2 jest drogą wewnętrzną prowadzącą do komisariatu policji i kościoła, biegnącą wzdłuż bloku przy ul. Zielonej 15. Zmiana kategorii drogi spowoduje przebudowę drogi do szerokości 10,5 m, jednocześnie likwidując 12 miejsc postojowych i uniemożliwi parkowanie na terenach przyległych. Dla nieruchomości liczącej 97 mieszkań nie zaproponowano alternatywy w rozwiązaniu problemu parkingowego.

Projektowana na terenie 054 MW3 zabudowa wzdłuż ul. Zielonej (5 kondygnacji) oraz wzdłuż drogi dojazdowej 121 KD-D 1/2 (8 kondygnacji) spowoduje wzrost natężenia ruchu na drogach i pogłębi problemy parkingowe. Usytuowanie 8 kondygnacyjnego skrzydła budynku równoległe do nieruchomości przy ul. Zielonej 15 z całą pewnością będzie skutkowało zwiększeniem już istniejących uciążliwości związanych z silnym wiatrem. Lokalizacja budynku w kierunku wschód-zachód wydłuża już istniejący długi korytarz. Od strony wejść do klatek schodowych praktycznie nie ma dnia bezwietrznych i silny wiatr stanowi rzeczywisty problem.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni zmieniono kategorię drogi 120 KD-D na drogę wewnętrzną oraz zawężono jej linie rozgraniczające z zachowaniem obecnych parametrów drogi. Usunięto plac do zawracania oraz połączono karty terenu 120 KD-D i 150 KDW.

Ad 2) W uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni dopuszczono dojazd do usług na terenie 071 U/MW2 od ulicy 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 oraz w uzupełnieniu:

Zgodnie z zapisami projektu planu inwestor ma możliwość realizacji miejsc postojowych na działce nr 128, która wyłączona jest z zabudowy.

Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej m.in. na terenie 071 U/MW2 – winien wynosić *min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie*.

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 071 U/MW2 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów na terenach sąsiednich. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest współczynnikiem zapewniającym całkowicie potrzeby parkingowe przyszłej inwestycji, bez pogarszania sytuacji parkingowej na nieruchomościach sąsiednich.

Ad 5) Wydzielono liniami rozgraniczającymi ciąg pieszy zgodnie z jego obecnym przebiegiem.

Ad 6) Skorygowano współczynniki zabudowy w następujący sposób: obniżono intensywność zabudowy z 2,6 do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych z 1,6 do 1,2 oraz obniżono współczynnik do obliczania powierzchni zabudowy z 0,45 do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2,4) Dojazd do terenu przedszkola z uwagi na położenie przedszkola przy skrzyżowaniu dwóch ulic zbiorczych – Płk. S. Dąbka oraz ul. Zielonej oraz konieczność zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego winien odbywać się na zasadach dotychczasowych.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla obciążania inwestora koniecznością budowy parkingu dla osób korzystających z nieruchomości sąsiednich.

Usunięto z zapisów projektu planu zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 6) Przewidziana w projekcie planu funkcja na terenie 071 U/MW2 stanowi uzupełnienie i kontynuację dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Ad 7) Teren 085 U,KS jest własnością gminy w użytkowaniu wieczystym Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej. Projekt planu dopuszcza na terenie 085 U,KS jednokondygnacyjną zabudowę usługową, ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy na dwa pawilony handlowe. Projekt planu rozszerza przeznaczenie terenu o tereny urządzeń komunikacji samochodowej – parking.

Ad 8) Brak uzasadnienia dla poszerzenia linii rozgraniczających drogi 121 KD-D i związanego z tym wykupu przez gminę terenu w celu realizacji prostopadłych miejsc postojowych. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi 121 KD-D pozwala na realizację miejsc postojowych równoległych do drogi. Miejsca postojowe dla mieszkańców budynku przy ul. Zielonej 15 winny zostać zrealizowane na terenie wspólnoty mieszkaniowej (działce nr 182) – zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 17 października 2016 r. na budowę parkingu. Dla pracowników oraz petentów komisariatu Policji przewidziane są miejsca postojowe na terenie należącym do Policji. Możliwe jest również, zgodnie z projektem planu, zrealizowanie miejsc postojowych na działce gminnej nr 175 w granicach terenu 051 MW3 zgodnie z propozycją mieszkańców wyrażoną w projekcie zgłoszonym do budżetu obywatelskiego w kolejnych edycjach tego programu.

Ad 9) Brak możliwości zmniejszenia intensywności zabudowy na terenie 054 MW3 z uwagi na obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy dającą właścicielowi prawo do zabudowy przedmiotowego terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 10-kondygnacyjnym z usługami w parterze i garażem podziemnym. Projekt planu miejscowego wprowadza ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 054 MW3 przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy. W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączoną z zabudowy.

7. **I. R. S.** wniosła o zmianę projektu planu w następujących punktach:

1) Dla terenu 055 MW3 wniosła o zmianę na zabudowę niską. Obecnie na całej długości i po obu stronach ul. Zielonej występuje zabudowa niska, na którą składają się budynki jednorodzinne. Naturalnym wydaje się utrzymanie takiej zabudowy. Nie będzie ona kolidowała z istniejącym ładem architektonicznym nacechowanym stopniowym wzrostem wysokości budynków. Po zrealizowaniu inwestycji w postaci budynku 5 kondygnacyjnego powstaną problemy w postaci braku naturalnego oświetlenia dla lokali budynków przy ul. Zielonej 13 i Zielonej 17. W/w propozycja zmiany zapisów projektu planu rozwiąże także problem braku miejsc parkingowych oraz drożności dróg dojazdowych.

Zaproponowana linia zabudowy i wysokość nowego budynku ewidentnie pogorszy warunki bytowe mieszkańców bloków przy ul. Zielonej 13 i 17, poprzez ograniczenie dostępu światła dziennego. Zwiększeniu ulegnie ruch kołowy tuż pod oknami, który będzie związany z wjazdem do garażu na wartość wszystkich lokali w tym rejonie.

Likwidacja terenów zielonych i zagęszczenie skupiska bloków pozbawi ludzi starszych oraz młodzież możliwości rekreacji w środowisku zamieszkania. Przyszła sytuacja powiększy patologię tzw. blokiersów. Koszmar blokowiska tak powszechnie krytykowany, jest w obecnym planie świadomie programowany. Twórcy planu powinni zgodnie z doktryną obecnych władz miasta sprzyjać tworzeniu się lokalnych społeczności i obszarów przyjaznych mieszkańcom. Przykładem krótkowzroczności myślenia jest sytuacja jaka powstała w rejonie bloków przy ul. Benisławskiego 12 i 16. Nie ma wątpliwości, że komfort mieszkańców tych bloków jest zerowy.

2) Utrzymanie obecnego zjazdu z drogi 151 KDW na ul. Zieloną. Zjazd ten jest bezpieczniejszy i zapewnia większą przepustowość w ruchu pojazdów i pieszych. Planowane przesunięcie jest podyktowane chęcią zapewnienia inwestorowi możliwości posadowienia większego budynku, który będzie korzystał właśnie z omawianej drogi wewnętrznej tym samym z obecnego wjazdu. Ruch uliczny wzrośnie co najmniej o 200%, zwiększy się prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji i zmniejszy się poczucie bezpieczeństwa pieszych. Planowany zjazd będzie rozwiązaniem kuriozalnym, bo planujący świadomie spowodują zwiększenie zagrożenia w ruchu drogowym. Dokonane ewentualne przyrzeczenie przy zakupie gruntu przyszłemu inwestorowi nie usprawiedliwia świadomego prowokowania zagrożenia utraty życia i zdrowia obywateli. Zaznaczyła, że we wstępnej fazie analiz Wydział Inżynierii Ruchu UM wykluczał możliwość zmiany istniejącego obecnie rozwiązania. Powstaje pytanie, jakie okoliczności doprowadziły do zmiany poprzedniego stanowiska? Rozumiejac potrzeby przyszłej ewentualnej inwestycji składająca uwagę poinformowała, że jest w stanie zaaprobować sam przebieg nowej drogi 151 KDW. Wniosła jednak o uznanie tej drogi jako publicznej, która wymusi na inwestorze zachowanie ustawowych szerokości pasów ruchu oraz nakreślonych zatok parkingowych, tak istotnych dla bezpieczeństwa pojazdów wyjeżdżających z głębokich garaży podziemnych przy ul. Zielonej 9 i 9A.

W planie zaprojektowano drogę 121 jako drogę publiczną, gdzie głównym argumentem jest dojazd do kościoła. Podkreśliła, że ewentualne spiętrzenie ruchu kołowego na drodze prowadzącej do kościoła odbywa się w weekendy i to w godzinach przedpołudniowych. W tym okresie ograniczony

jest ruch pojazdów lokatorów pobliskich bloków co nie tworzy nowej jakościowo sytuacji. Stwierdziła, że z tych samych powodów ulega zwiększeniu ruch samochodowy do kościoła od strony drogi 151 KDW, a na pewno wymieniona droga jest główną drogą dojścia wiernych z pobliskich osiedli z rejonu ulic Modrej i Bosmańskiej.

Postawiła zarzut, że głównym elementem zmiany planu w tym rejonie jest dążenie do osiągnięcia komercyjnego zysku i pozostaje w całkowitej sprzeczności z deklarowanymi hasłami wyborczymi.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Brak możliwości zmiany zabudowy na niską na terenie 055 MW3 z uwagi na obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy dającą właścicielowi prawo do zabudowy przedmiotowego terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 5-kondygnacyjnym z usługami w parterze i garażem podziemnym. W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączoną z zabudowy.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 055 MW3 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów na terenach sąsiednich. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest współczynnikiem zapewniającym całkowicie potrzeby parkingowe przyszłej inwestycji, bez pogarszania sytuacji parkingowej na nieruchomościach sąsiednich.

Ponadto projekt planu dopuszcza realizację części miejsc postojowych dla inwestycji planowanej na terenie 055 MW3 w drodze wewnętrznej 151 KDW.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 5 ad 2 oraz w uzupełnieniu:

Brak uzasadnienia dla zmiany kategorii drogi wewnętrznej 151 KDW na publiczną. Dojazd do kościoła jest zapewniony od wyznaczonej w projekcie planu drogi 121 KD-D 1/2.

Nie zwalnia to inwestora z obowiązku zachowania na drodze wewnętrznej określonych w przepisach odrębnych wymiarów dla miejsc postojowych, jezdni manewrowych, dojeżdż i dojazdów – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

**8. Z. L. i W. M. Z. 17** wnieśli następujące uwagi:

1) Wnieśli o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działki nr 175 (teren 051 MW3). Jest to działka gminna, sąsiadująca z V Komisariatem Policji, boiskiem sportowym, W. M. Z. 17, terenem Spółdzielni Mieszkaniowej, na którym zgodnie z BO 2014 r. ma powstać skwerek osiedlowy. Budowę komisariatu należy uznać za niedokończoną w związku z pozwoleniem na budowę i planami. Obecnie obsługuje on ok. 70 tys. mieszkańców a istniejące przy nim miejsca parkingowe nie zabezpieczają nawet potrzeb pracowników komisariatu. Interesanci parkują na miejscach parkingowych przyległych do terenów wspólnot mieszkaniowych oraz wokół komisariatu. W niedziele i święta okoliczne parkingi nie są w stanie pomieścić dużej ilości pojazdów należących do wiernych uczęszczających do kościoła pw. Ducha Św. i Św. Katarzyny. Ponadto w sąsiedztwie powstało boisko i miejsce do ćwiczeń rekreacyjnych. W związku z powyższym auta są parkowane na terenach zielonych. Powstanie parkingu i miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki nr 175 byłoby konieczne w interesie kościoła, mieszkańców dzielnic obsługiwanych przez komisariat policji i dzielnicy Oksywie, a także mieszkańców w zakresie korzystania z powstającego skwerku wypoczynkowego, boiska i siłowni na świeżym powietrzu.

2) W planie uwzględnić należy także chodnik dla pieszych o szerokości 2 m by zachować ciąg piesze zgodnie ze śladami na zdjęciu satelitarnym wzdłuż płotu komisariatu policji i połączenie go z istniejącym chodnikiem.

W edycjach Budżetu Obywatelskiego w latach 2014-2016 na projekt budowy parkingu przy ul. Zielonej 17B w obrębie działki nr 401/33 (obecnie nr 175) głosowało ok. 450 mieszkańców Gdyni. Projekt planu nie przewiduje w tym miejscu parkingu, co jest sporym przeoczeniem. Ponadto na zdjęciach satelitarnych widać na w/w działce wzdłuż ogrodzenia komisariatu policji naturalny ciąg pieszy, który należałoby zachować. Można również zauważyć, że mieszkańcy, wierni i interesanci policji w sposób naturalny zaadaptowali ten teren na parking.

W projekcie planu przewidziana została realizacja drogi dojazdowej do kościoła i komisariatu o numerze 121 KD-D 1/2. Taka rozbudowa spowoduje utratę 16 miejsc parkingowych w tym

jednego dla osoby niepełnosprawnej. Projektując parking na działce 175 pokryte zostaną straty tych miejsc parkingowych.

Składane wielokrotnie do Urzędu Miasta wnioski i podania stanowią załącznik do uwagi.

- 3) Budowa na terenie 054 MW3 budynku o wysokości od 5 do 8 kondygnacji w małej odległości od budynku z lat 70-tych może stanowić duże niebezpieczeństwo. Ewentualne decyzje odnośnie stawiania tak wysokiego budynku powinny nastąpić dopiero po przeprowadzeniu stosownych badań geologicznych, które nie zostały przeprowadzone. Podnieśli kwestię, czy przy wydawaniu decyzji wzięto pod uwagę czy istniejąca kanalizacja deszczowa jest w stanie odebrać wody opadowe z powstałych inwestycji. Wcześniej wydana decyzja zabudowy, której właściciel gruntu nie wykorzystał również została wydana bez stosownych badań geologicznych. Zaplanowanie tak wysokiego budynku spowoduje zacinienie mieszkań w dolnych kondygnacjach budynku przy ul. Zielonej 17, co spowoduje wzrost kosztów ogrzewania w sezonie zimowym. Takie usytuowanie budynku na terenie 054 MW3 uniemożliwi zabezpieczenie 10% miejsc parkingowych stworzonych przy powstaniu tego budynku jako ogólnodostępnych, do czego zobowiązuje projekt planu.
- 4) Bezsensowna wydaje się być realizacja trasy rowerowej w pasie jezdni ul. Zielonej, która jest drogą dojazdową do lotniska i innych dzielnic o znacznym natężeniu ruchu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2) Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, w tym MW3 obejmują zabudowę mieszkaniową i niezbędne towarzyszące elementy zagospodarowania terenu, w tym parkingi, place zabaw, dojścia, dojazdy, miejsca gromadzenia odpadów. Zatem zgodnie z projektem planu, możliwe jest zrealizowanie miejsc postojowych na działce gminnej nr 175 w granicach terenu 051 MW3, bez wskazywania ich szczegółowej lokalizacji, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z projektem planu ogólnodostępne miejsca postojowe mogą być realizowane również w liniach rozgraniczających drogi publicznej 121 KD-D 1/2.

Przeanalizowano oraz skorygowano wskazane na rysunku projektu planu orientacyjne przebiegi ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszko-rowerowych tak, aby w miarę możliwości przebiegały po terenie gminnym.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Dla pracowników oraz petentów komisariatu policji przewidziane są miejsca postojowe na terenie należącym do Policji. Miejsca postojowe dla mieszkańców budynków przy ul. Zielona 15, 17 i 19 winny być zrealizowane na terenach wspólnot. Wspólnota mieszkaniowa Zielona 15, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 17 października 2016 r. na budowę parkingu, planuje zrealizować miejsca postojowe na własnej działce nr 182. Pozostałe wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na niewystarczającą powierzchnię działek bądź przeznaczenie własnego terenu na inne cele (np. budowa urządzonych terenów rekreacyjnych) winny podjąć starania, by przynajmniej część miejsc postojowych dla swoich mieszkańców zrealizować na własnym terenie.

Ad 3) Przeznaczenie terenu 054 MW3 jest zgodne z obowiązującą dla przedmiotowej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy. Właściciel gruntu nabył prawo do zabudowania przedmiotowej nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 10-kondygnacyjnym z garażem podziemnym i usługami w parterze w roku 2008. Inwestycja realizowana na terenie 054 MW3, zgodnie z projektem planu, zostanie odsunięta od granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej Zielona 17 dzięki wprowadzeniu strefy o szerokości 10 m wyłączonej z zabudowy a także dzięki wprowadzeniu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany do przeprowadzenia oceny warunków gruntowych i odpowiedniego zaprojektowania i wykonania inwestycji.

W art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymieniono, jakie elementy powinien zawierać projekt budowlany, w tym w pkt 4: *w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.*

Geotechniczne warunki posadowiania obiektów budowlanych określa się na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych.

Projekt planu nakłada na inwestora obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających wpływ. Na etapie sporządzania projektu budowlanego inwestor zobowiązany jest uzyskać warunki przyłączeniowe od

gestora sieci. Podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej przelewu awaryjnego z instalacji zagospodarowującej wodę na terenie inwestycji podlega warunkom wymaganym przez gestora sieci.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 054 MW3 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Usunięto z zapisów projektu planu zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 4) Projekt planu wskazuje orientacyjne przebiegi tras bądź ścieżek rowerowych. Ich szczegółowa lokalizacja oraz sposób realizacji zostanie doprecyzowany na etapie projektowania. Ulica Zielona w liniach rozgraniczających ma min. 21 m, co jest wystarczającą szerokością, by zrealizować wszystkie niezbędne elementy drogi, w tym jezdnie, obustronne chodniki, wydzieloną ścieżkę rowerową oraz szpalery drzew.

9. **P. K.** wniósł do projektu planu następujące uwagi:

1) Projektowane ciągi piesze zostały poprowadzone przez teren wspólnoty mieszkaniowej Zielona 17, co uniemożliwia w pełni korzystanie przez wspólnotę ze swojego terenu, wymusza na wspólnocie pełną odpowiedzialność jaką będzie ponosić na osobach postronnych z ubezpieczenia OC, co może spowodować wzrost składek ubezpieczeniowych. Wymusza na właścicielach pojazdów parkujących na chodniku wspólnoty zachowanie przejść dla pieszych zgodnych z obowiązującym prawem drogowym, co ograniczy ilość miejsc do parkowania we wspólnocie. Jeżeli taki ciąg pieszy miałby zostać zachowany Urząd Miasta powinien przejąć obowiązki związane jego z utrzymaniem, zarówno pod względem technicznym jak i odpowiedzialności, nie ograniczając przy tym możliwości parkowania na chodniku.

2) W projekcie nie został uwzględniony ciąg pieszy przy drodze 121 KD-D 1/2. Obecnie taki ciąg funkcjonuje np. jako dojście dla mieszkańców budynku przy ul. Zielonej 17 na przystanek autobusowy Bosmańska – Zielona lub jako dojście do komisariatu i kościoła.

3) W edycji budżetu obywatelskiego z roku 2015 r. był głosowany projekt budowy parkingu przy ul. Zielonej 17B na działce nr 401/33 (obecnie nr 175) dla mieszkańców osiedla i interesantów komisariatu policji. Projekt został poparty przez 417 mieszkańców Gdyni, ale projekt planu nie przewiduje w tym miejscu parkingu, co jest sporym przeoczeniem. Ponadto na zdjęciach satelitarnych widać na w/w działce wzdłuż ogrodzenia komisariatu policji naturalny ciąg pieszy, który należałoby zachować. Można również zauważyć, że mieszkańcy, wierni i interesanci policji w sposób naturalny zaadaptowali ten teren na parking.

W projekcie planu przewidziana została realizacja drogi dojazdowej do kościoła i komisariatu o numerze 121 KD-D 1/2. Taka rozbudowa spowoduje utratę 16 miejsc parkingowych w tym jednego dla osoby niepełnosprawnej. Projektując parking na działce 175 pokryte zostaną straty tych miejsc parkingowych.

4) Budowa na terenie 054 MW3 budynku o wysokości od 5 do 8 kondygnacji w małej odległości od budynku z lat 70-tych może stanowić duże niebezpieczeństwo. Ewentualne decyzje odnośnie stawiania tak wysokiego budynku powinny nastąpić dopiero po przeprowadzeniu stosownych badań geologicznych, które nie zostały przeprowadzone. Wcześniej wydana decyzja zabudowy, której właściciel gruntu nie wykorzystał również została wydana bez stosownych badań geologicznych. Zaplanowanie tak wysokiego budynku spowoduje zacinienie mieszkań w dolnych kondygnacjach budynku przy ul. Zielonej 17, co spowoduje wzrost kosztów ogrzewania w sezonie zimowym. Takie usytuowanie budynku na terenie 054 MW3 uniemożliwi zabezpieczenia 10% miejsc parkingowych stworzonych przy powstaniu tego budynku jako ogólnodostępnych, do czego zobowiązuje projekt planu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Przeanalizowano oraz skorygowano wskazane na rysunku projektu planu orientacyjne przebiegi ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych tak, aby w miarę możliwości przebiegały po terenie gminnym.

Ad 2) Zgodnie z projektem planu szerokość w liniach rozgraniczających drogi 121 KD-D 1/2 wynosi ok. 11 m, co pozwala na realizację niezbędnych elementów drogi klasy dojazdowej, w tym: jezdni, przynajmniej jednostronnego chodnika i równoległych miejsc postojowych.

Ad 3) Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, w tym MW3 obejmują zabudowę mieszkaniową i niezbędne towarzyszące elementy zagospodarowania terenu, w tym parkingi, place zabaw, dojścia, dojazdy, miejsca gromadzenia odpadów. Zatem zgodnie z projektem planu, możliwe jest zrealizowanie miejsc postojowych na działce gminnej nr 175 w granicach terenu 051 MW3, bez wskazywania ich szczegółowej lokalizacji, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z projektem planu ogólnodostępne miejsca postojowe mogą być realizowane również w liniach rozgraniczających drogi publicznej 121 KD-D 1/2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 ad 1 i 2.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 ad 3.

10. **D. S. A.** w imieniu właściciela działek nr 76, 77, 78, 79 (381/4, 225/33, 357, 409) oraz działki nr 72 (404), na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 oraz RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404, wnieśli o uwzględnienie poniższych uwag:

- 1) Nie określanie intensywności podziemnej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 2) Nie określanie powierzchni zieleni rekreacyjnej w odniesieniu do projektowanej wielkości powierzchni użytkowej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uwagę uzasadnili następująco:

Zrealizowanie dopuszczonej projektem planu powierzchni całkowitej nadziemnej (wynikającej z intensywności nadziemnej w projekcie planu) wymaga większej powierzchni całkowitej podziemnej niż aktualnie przewiduje projekt planu (wynikającej z intensywności podziemnej w projekcie planu). Podziemna część budynku w żaden sposób nie wpływa na wygląd budynku oraz nie była ujęta w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Dopuszczenie wysokiej zabudowy i ogólny, wynikający ze wskaźników, intensywny charakter zabudowy na przedmiotowych terenach, znacząco koliduje z nałożeniem obowiązku projektowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Przy wykorzystaniu 50% powierzchni zabudowanej (dopuszczonej projektem planu) względem powierzchni działki, należałoby na drugiej połowie terenu zmieścić układ komunikacji pieszej i kołowej oraz wymaganą powierzchnię rekreacyjną. Przy założeniu, że układ komunikacyjny zajmuje 30% działki, pozostałe 20% terenów wykorzystane na tereny rekreacyjne pozwala na zrealizowanie łącznej powierzchni mieszkań zbliżonej do powierzchni działki (stosunek 2:10). Wobec powyższego wskaźnik ten jest niekompatybilny z pozostałymi wskaźnikami określonymi w projekcie planu, nie jest możliwe zaprojektowanie budynków o intensywności zbliżonej do określonej w projekcie planu dla powyższych terenów, wynoszącej 4,0 oraz 3,0.

W uzupełnieniu uwagi załączona została analiza intensywności zabudowy i możliwości realizacji terenów rekreacyjnych, sporządzona na koncepcji zabudowy i zagospodarowania dla działek, których dotyczy uwaga oraz pełnomocnictwo dla Pana R. D. do występowania w imieniu firmy W. I. Sp. z o.o. Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Ujednolicono nazewnictwo dotyczące wymaganych terenów rekreacyjnych i zieleni wypoczynkowej w ilości 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Dopuszczono realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci ogólnodostępnych pomieszczeń rekreacyjnych w budynku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Analiza załączonych do uwagi koncepcji zabudowy wskazuje, że brak jest uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy, a ustalone w planie wymagania dotyczące terenów rekreacyjnych i zieleni wypoczynkowej są możliwe do realizacji na przedmiotowych terenach.

Ad 1) W opinii organu nadzoru – Wojewody Pomorskiego definicja ustawowa *intensywności zabudowy* zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) danego obiektu budowlanego – zgodnie z definicją zawartą w polskiej normie PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

W związku z powyższym projekt planu ustala intensywność zabudowy zgodnie z powyższą interpretacją, w tym uzupełniająco intensywność zabudowy odnoszoną jedynie do kondygnacji nadziemnych.

Przedstawiona koncepcja zabudowy terenu 042 MW3 przewiduje 3-kondygnacyjny parking podziemny (po 29-37 miejsc postojowych na każdym poziomie) oraz 68 mieszkań o średniej powierzchni ok. 65 m<sup>2</sup> (wg GUSu średnia powierzchnia mieszkania na sprzedaż w roku 2014 to ok. 60 m<sup>2</sup> – dane opublikowane w roku 2015). Pomijając realność inwestycji z 3-kondygnacyjnym parkingiem, należy zauważyć, że zaprojektowane zostały pochylnie w garażach, które odpowiadają spadkom co najmniej 20%. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nachylenie pochylni w garażach wielostanowiskowych wielopoziomowych (powyżej dwóch kondygnacji) nie może przekraczać 15%. Z przedłożonej koncepcji wynika, iż realna jest realizacja parkingu podziemnego dwukondygnacyjnego, na ok. 66 miejsc postojowych. Przy współczynniku 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie można zrealizować ok. 44 mieszkania, co przy średniej powierzchni mieszkania 60-65 m<sup>2</sup> daje powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) rzędu 2600 - 2800 m<sup>2</sup>.

Koncepcja zabudowy terenu 068 MW3,U również przewiduje 3-poziomowy parking (po 53-58 miejsc postojowych na każdym poziomie) oraz 109 mieszkań o średniej powierzchni ok. 46 m<sup>2</sup> (znacznie mniejszych niż średnie mieszkanie w Polsce). Zauważyć należy, że koncepcja znacznie wykracza powierzchnią zabudowy poza dopuszczony w projekcie planu i w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik powierzchni zabudowy. Ukształtowanie terenu powoduje, że przynajmniej dwie z zaproponowanych kondygnacji parkingowych są kondygnacjami nadziemnymi, zwiększając powierzchnię zabudowy do ok. 0,58 powierzchni działki budowlanej, podczas gdy projekt planu i decyzja o warunkach zabudowy określają maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,35 powierzchni działki budowlanej. Koncepcja dowodzi, że brak jest realnych możliwości wykorzystania w całości zakładanych w projekcie planu intensywności zabudowy. Na dwóch poziomach parkingu można zrealizować łącznie ok. 110-120 miejsc postojowych. Przy współczynniku 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie można zrealizować od 74 do 80 mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania 60 m<sup>2</sup> daje realną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) rzędu 4800 m<sup>2</sup>.

Zweryfikowano wskaźniki intensywności zabudowy w dostosowaniu do przedstawionej koncepcji zabudowy:

- na terenie 042 MW3 oraz 068 MW3,U – intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 4,0.

Na terenie 068 MW3,U zweryfikowano zapis dotyczący dopuszczonej powierzchni dominanty poprzez określenie procentowe jej powierzchni zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zabudowy są zgodne ze wskaźnikami przyjętymi w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dla przedmiotowych terenów: powierzchnia zabudowy do powierzchni działki na terenie 042 MW3 - do 0,5, a na terenie 068 MW3,U - do 0,35; wysokość zabudowy na obu terenach – dla części niższej (5-kondygnacyjnej) - do 17 m, a dla części wyższej (12-kondygnacyjnej) - do 38 m.

Zasady kształtowania zabudowy zostały uzupełnione o wskaźniki wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 6).

Ad 2) Zapewnienie dla mieszkańców odpowiedniej ilości terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest niezbędne z punktu widzenia zapewnienia właściwych warunków zamieszkania.

Biorąc pod uwagę realne możliwości inwestycyjne na terenie 042 MW3 można zrealizować około 2600 m<sup>2</sup> - 2800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, a na terenie 068 MW3,U ok. 4800 m<sup>2</sup>. Przy założonym w projekcie planu wskaźniku min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> należy zapewnić 560 m<sup>2</sup> na terenie 042 MW3 oraz 960 m<sup>2</sup> na terenie 068 MW3,U urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową. Do powyższych terenów wlicza się również powierzchnia biologicznie czynna, która wynosi min. 25% powierzchni działki budowlanej (odpowiednio 360 m<sup>2</sup> i 550 m<sup>2</sup>). Przy dopuszczeniu realizacji części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku oraz możliwości realizacji zieleni wypoczynkowej na ogólnodostępnych tarasach możliwe jest spełnienie wymaganego wskaźnika.



11. **W. I. Sp. z o.o.** w imieniu właściciela działek 79, 78, 77, 76 oraz 72, na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 oraz RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404, wnieśli o uwzględnienie poniższych uwag:

- 1) Nie określanie intensywności podziemnej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub wprowadzenie zapisu, że jest to wskaźnik minimum, bez określania wskaźnika maksymalnego dla intensywności kondygnacji podziemnej;
- 2) Nie określanie powierzchni zieleni rekreacyjnej w odniesieniu do projektowanej wielkości powierzchni użytkowej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub wskazanie możliwości bilansowania innym wskaźnikiem niekoniecznie w terenie własnym, z dopuszczeniem rozwiązań zastępczych (karta terenu 042, pkt 5 lit. i).

W nawiązaniu do punktu 5 lit. j karty terenu 042 oraz karty terenu 068 określającego zasady realizacji miejsc postojowych po wykonaniu analizy możliwości lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych z założeniem wskazanego przez w/w dokument wskaźnika stwierdzili, że zrealizowanie dopuszczonej projektem planu powierzchni całkowitej nadziemnej (wynikającej z intensywności nadziemnej w projekcie) nie jest możliwe przy spełnieniu wymogów dotyczących miejsc postojowych podziemnych oraz wymaga większej powierzchni całkowitej podziemnej niż aktualnie przewiduje projekt planu (wynikającej z intensywności podziemnej w projekcie planu). Podziemna część budynku w żaden sposób nie wpływa na wygląd budynku, toteż wnieśli o możliwe zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnej oraz zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych z 1,5 na dopuszczalny 1,2 miejsca na mieszkanie.

Wnieśli o dostosowanie do dopuszczonej wysokiej i intensywnej zabudowy parametrów oddających charakter otoczenia i zmniejszenie wskaźnika terenów urządzonych i rekreacyjnych. Z punktu widzenia dobra inwestycji zachowanie parametru powierzchni biologicznie czynnej umożliwia przygotowanie takiej formy zagospodarowania, która zapewni równowagę między terenami przekształconymi z nawierzchnią i mniejszej przepuszczalności jak i terenami rekreacji i zieleni. W związku z powyższym wnieśli o redefiniowanie tego zapisu w takiej formie, aby możliwość zaprojektowania terenów urządzonych zarówno zielonych jak i na przestrzeniach nieaktywnych biologicznie spełniła sumarycznie warunek powierzchnia działki – powierzchnia zabudowy, z założeniem że tereny biologicznie czynne oraz urządzone będą terenami dostępnymi publicznie lub będą pozwalały na użytkowanie na zasadach przestrzeni o charakterze półpublicznym.

Zwrócili uwagę, że przy wykorzystaniu 50% powierzchni zabudowanej (dopuszczonej projektem planu) względem powierzchni działki, należałoby na drugiej połowie terenu zmieścić układ komunikacji pieszej i kołowej oraz wymaganą powierzchnię rekreacyjną. Przy założeniu, że układ komunikacyjny zajmuje kolejne 25% - 30% działki, pozostałe 20% - 25% terenów, wykorzystane na tereny rekreacyjne pozwala na zrealizowanie łącznej powierzchni mieszkań zbliżonej do pow. działki (stosunek 2:10). Wobec powyższego wskaźnik ten nie umożliwia zaprojektowania budynków o intensywności zbliżonej do określonej w projekcie planu dla powyższych 4,0 oraz 3,0.

W dniu 10.03.2017 r. w imieniu firmy W. I. Sp. z o.o. przekazana została przez D. S. A. w uzupełnieniu uwagi analiza intensywności zabudowy i możliwości realizacji terenów rekreacyjnych, sporządzona na koncepcji zabudowy i zagospodarowania dla działek, których dotyczy uwaga.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 1.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 1 oraz w uzupełnieniu:

Brak uzasadnienia na zmniejszenie wskaźnika parkingowego do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych z 1,5 do 1,2. Skala planowanej inwestycji wymaga realizacji całego programu parkingowego na terenie inwestycji. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest zgodny z polityką parkingową miasta Gdyni określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w Zarządzeniu nr 315/14/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie ustalenia wskaźników parkingowych dla określania wymagań parkingowych w decyzjach o warunkach zabudowy oraz jest zgodny z obowiązującymi decyzjami o warunkach zabudowy wydanymi dla działek nr 72 (teren 042 MW3) oraz 76,77,78 i 79 (teren 068 MW3,U).

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 2.

12. **J. J., W. M. B. 40 A, W. M. B. 40 B** poinformowali, że nie zgadzają się aby odcinek ul. Modrej stał się drogą publiczną stanowiącą drogę dojazdową do nowej inwestycji przy ul. Bosmańskiej. Już

w tej chwili są problemy z ciężkimi samochodami dowożącymi materiały budowlane, z zaparkowaniem samochodu, ciągłym ruchem pojazdów. Dzieci i osoby starsze nie mogą bezpiecznie chodzić w obrębie swoich nieruchomości, ponieważ co chwila jeżdżą samochody, nie respektując znaków i terenów wspólnotowych. Prezydent Miasta Gdyni zapewnił o wyremontowaniu drogi po zakończeniu budowy. Wnieśli jednak o pozostawienie kwalifikacji drogi bez zmian i zaplanowanie wjazdu do nowej nieruchomości po zakończeniu robót od ul. Bosmańskiej. Przy ul. Modrej mieszkańcy mają wybudowane garaże, regularnie płacą podatki, ponieśli wysokie nakłady finansowe na stworzenie lepszych warunków bytowych. W wymienionych wspólnotach mieszka dużo starszych i schorowanych, osób zasłużonych dla miasta Gdyni, które potrzebują spokoju i bezpieczeństwa, a nie ciągłego hałasu dobiegającego z drogi publicznej będącej dojazdem do nowobudowanego budynku. Stracą też miejsca parkingowe, resztki zieleni, którą miasto sukcesywnie po kawałku zabiera. Wprowadzając się do bloków przy ul. Bosmańskiej mieszkańcy wierzyli, że w spokoju i miłym otoczeniu dożyją swoich ostatnich dni. Na osiedlu ciągle powstają nowe inwestycje, zabierane są tereny zielone, miejsca parkingowe i co najważniejsze spokój. Zwrócili się z prośbą o pozostawienie ul. Modrej na starych warunkach, ujęcie w planie remontu chodnika, który jest w bardzo złym stanie i nawierzchni drogi oraz wyznaczenie chociaż kilku miejsc parkingowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Projekt planu poszerza linie rozgraniczające drogi 124 KD-D 1/2 – ul. Modrej na jej pierwszym odcinku (od skrzyżowania z drogą 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielona do zjazdu na drogę wewnętrzną 155 KD-W). Zgodnie z projektem planu szerokość w liniach rozgraniczających na tym odcinku drogi wynosi ok. 12-13 m, co pozwala na realizację miejsc postojowych prostopadłych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ulica Modra jest drogą publiczną i projekt planu nie zmienia jej statusu. Nie ma możliwości prawnej wyłączenia drogi 124 KD-D 1/2 – ul. Modrej z wykazu dróg publicznych. Ulica Modra stanowi dojazd do szeregu nieruchomości: budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m.in. ul. Bosmańska 40, 40A i 40B, zespołu garaży, realizowanej inwestycji na działkach nr 1062 i 1092 oraz trafostacji na działce nr 1059). Szerokość ul. Modrej w liniach rozgraniczających na ostatnim odcinku wynosi ok. 14,5 m. Jest to szerokość wystarczająca, aby zmieścić w liniach rozgraniczających drogi wszystkie niezbędne elementy.

Realizowany budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Zielonej (060 MW3) uzyskał zgodę na obsługę komunikacyjną od ul. Modrej w decyzji o warunkach zabudowy i na tej podstawie uzyskał pozwolenie na budowę oraz jest realizowany. Brak uzasadniania dla zmiany obsługi komunikacyjnej terenu 060 MW3, w przypadku gdy jest możliwość obsługi komunikacyjnej od drogi niższej kategorii. Prośba Zarządu wspólnot mieszkaniowych o remont chodnika i nawierzchni drogi 124 KD-D 1/2 – ul. Modrej nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu.

13. **A. M. W. O. R. w G.** złożyła następujące uwagi dotyczące nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego (pismo z dnia 06.02.2017 r.):

1) Dla działki nr 1181 (tereny 064 MW2 i 108 KD-D 1/2) ustalono w projekcie planu:

- zachowanie drzew zaznaczonych na rysunku planu do zachowania;
- wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów w wysokości min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
- zaprojektowanie urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci wg wskaźnika 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Wnieśli o dostosowanie projektowanych ustaleń do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 11.10.2016 r. (RAA.6730.376.2015.KR-701/47A), dotyczącej planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (8 lokali mieszkalnych).

- a) W decyzji nie było wskazanych drzew do zachowania, a jedynie wymienione jako posiadające wysoką wartość przyrodniczą. Drzewa zaznaczone na projektowanym rysunku planu będą w znacznym stopniu ograniczać możliwość zabudowy i kolidować z projektowanym garażem podziemnym.
- b) W przypadku miejsc postojowych na terenie działki objętej decyzją przewidziano miejsca postojowe kierując się wytyczną 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, z czego 10% miejsc postojowych należy zaprojektować jako ogólnodostępne, na zewnątrz budynku.
- c) Zaznaczyli, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(Dz. U. Nr 75, poz. 690) place zabaw należy wykonać dopiero przy budowie zespołu (min. 2 budynki) bez określenia powierzchni.

d) Poinformowali, że w § 10 ust. 1 pkt. 4 lit. b wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpisano błędne oznaczenie 064 MW3, tymczasem zgodnie z rysunkiem projektu planu winno być 064 MW2. Podobny błąd widnieje w przypadku oznaczenia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku projektu planu.

2) Dla działki nr 1095 (teren 061 MW3) ustala się obszary wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu jako tereny do zagospodarowania w formie zieleni. W granicach w/w terenu dopuszcza się jedynie użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne. Orientacyjna powierzchnia tego terenu wynosi ok. 6500 m<sup>2</sup>, co stanowi 45% powierzchni działki. Ponadto przez teren działki nr 1095 jest projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Przedmiotowy teren został w części zagospodarowany na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18.01.2017 r. (RAA-I-8706/7331/357/2006/702/dz.639/EM) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych, o powierzchni zabudowy ok. 480 m<sup>2</sup> każdy wraz z przyłączami instalacyjnymi. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w/w decyzji minimalna powierzchnia biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleni i rekreację, wynosi 25% areálu przedmiotowej działki. Pozostałe do wykorzystania 20% powierzchni działki było i jest przeznaczone w panach inwestycyjnych Agencji pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wyłączenie przedmiotowego terenu z zabudowy godzi w wykonanie najważniejszego ustawowego zadania AMW, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych żołnierzy i ich rodzin. W związku z powyższym jest nie do przyjęcia. Wnieśli o wykreślenie projektowanego przez teren działki nr 1095 ciągu pieszo-rowerowego, gdyż stanowi on kolejne ograniczenie możliwości zabudowy przedmiotowej działki. Ponadto idea skomunikowania ul. Płk. Dąbka z ul. Bosmańską jest spełniona poprzez przedstawione na rysunku planu alternatywne rozwiązanie, jakim jest poprowadzenie trasy przebiegu ciągu pieszo-rowerowego przez obszar 061 MW3 w kierunku ulic Podchorążych i Godebskiego.

3) Dla części działki nr 1069 (tereny 173 KS, 132 KD-X, 061MW3) przylegającej do ul. Płk. Dąbka ustala się tereny urządzeń komunikacji samochodowej – garaże oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny. W pozostałej części działki ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez uwidocznienia funkcji istniejącej w terenie drogi o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej dojazd do budynków przy ul. Błękitnej 1, 1A, 1B i 1C.

Teren przeznaczony pod garaże znajduje się poza granicami linii zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, a zatem nie istnieje możliwość jego zagospodarowania zgodnie z proponowaną funkcją. Podobnie niecelowe jest przeznaczenie części nieruchomości pod drogę wewnętrzną, skoro nie służy obsłudze komunikacyjnej sąsiadujących nieruchomości, które posiadają już zapewniony dostęp do drogi publicznej. W taki sposób zaplanowana droga, dodatkowo niepowiązana z układem komunikacyjnym od strony ul. Błękitnej, ma charakter ślepej i nie zaspokaja potrzeb żadnych podmiotów. W związku z powyższym wnieśli o objęcie całej powierzchni działki symbolem 061 MW3, co zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3 projektu planu dopuszcza budowę budynków usługowych i technicznych oraz zabudowę dwupoziomowych platform parkingowych.

Ponadto wnieśli o uwidocznienie na rysunku planu drogi stanowiącej przedłużenie ul. Błękitnej. Urządzony ciąg pieszo-jezdny służy mieszkańcom budynków wielorodzinnych przy ul. Błękitnej 1, 1A, 1B i 1C. Istnieje zatem przesłanka pozwalająca uznać przedmiotowy użytek za drogę służącą ogółowi użytkowników oraz zakwalifikować go do kategorii dróg publicznych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 1b) Skorygowano wskaźnik parkingowy do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych z min. 1,5 na min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Usunięto zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 1c) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4 oraz w uzupełnieniu:

Dopuszczono realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci ogólnodostępnych pomieszczeń rekreacyjnych w budynku.

Ad 1d) Skorygowano nazwę terenu w tekście i na rysunku projektu planu z 064 MW3 na 064 MW2.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9 ad 1.

Ad 3) Zrezygnowano z wydzielania liniami rozgraniczającymi ciągu pieszo-jezdnego 132 KD-X. Włączono ciąg pieszo-jezdny w linie rozgraniczające terenu 062 MW3. Zgodnie z obecnym

zagospodarowaniem, teren użytkowany jest przez mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m.in. Płk. S. Dąbka 77) jako parking.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a) W projekcie planu tylko 3 drzewa spośród 9 (w tym 4 o wysokiej wartości przyrodniczej w skali Miasta) wymienionych w decyzji o warunkach zabudowy są objęte ochroną. Decyzja o warunkach zabudowy nakłada na inwestora obowiązek uzyskania uzgodnienia z Biurem Ogrodnika Miasta w zakresie ochrony istniejących drzew. Intencją decyzji o warunkach zabudowy była ochrona przedmiotowych drzew.

Ad 1c) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4.

Ad 2) Brak uzasadnienia dla usunięcia z działki nr 1095 (teren 061 MW3) strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem, na terenie znajduje się zieleń urządzona, w tym liczne drzewa oraz ogólnodostępny ciąg pieszy oraz place zabaw dla dzieci – wykonane w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej Błękitna 1B i Błękitna 1C. Istniejący teren zielony jest niezbędny dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania.

Działka nr 1095 obręb Oksywie (0021) składa się z dwóch użytków: terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem B oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, oznaczonych symbolem Bz (zgodnie z § 68 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Projekt planu wyznacza strefę wyłączoną z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym (Bz), nie przeznaczonym pod zabudowę.

Ponadto przez teren przebiega (pod ciągiem pieszym) kanalizacja deszczowa  $\varnothing 600$ , która jest na etapie przejmowania przez gminę (ZDiZ) wraz z ustanawianiem odpowiednich służebności.

Ad 3) Projekt planu nie dopuszcza możliwości realizacji nowych boksów garażowych na terenie całego planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 173 KS obejmuje zespół garaży oraz stanowi kontynuację linii zabudowy wyznaczonej na terenie sąsiednim 002 MN1, MW1, U.

Skorygowano zapisy planu w § 7 ust. 2 pkt 3 dotyczące dopuszczenia realizacji zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wykluczono możliwość realizacji obiektów usługowych ze względu na konieczność zapewnienia właściwych warunków zamieszkania – zagospodarowania zespołów zabudowy w sposób umożliwiający realizację m.in. urządzonych terenów rekreacyjnych, programu parkingowego, niezbędnych dojazdów. Usługi współczesne powinny być realizowane w zespołach usługowych a nie chaotycznie rozrzucane pomiędzy budynkami mieszkalnymi, powodując generowanie dodatkowego ruchu kołowego.

Brak uzasadnienia dla nadania dojazdu do 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych kategorii drogi publicznej. Przedmiotowy dojazd ma charakter drogi osiedlowej wewnętrznej.

Infrastruktura techniczna towarzysząca drodze (oświetlenie, odwodnienie) stanowi element zagospodarowania całego terenu 061 MW3. Na terenie zajęтым przez jezdnię i chodniki znajdują się elementy infrastruktury osiedlowej.

W dniu 22.03.2017 r. A. M. W. O. R. w G. uzupełniła uwagę (pismo z dnia 17.03.2017 r.) wnioskując o:

- 1) Dokładniejsze sprecyzowanie lokalizacji oraz sposobu realizacji ciągów pieszych i rowerowych wskazanych w projekcie planu na terenach AMW, z uwzględnieniem zapisów przewidujących ich wydzielenie geodezyjne – ciągi komunikacyjne powinny stanowić tereny gminne.
- 2) Pozostawienie dotychczasowych zapisów w § 7 ust. 2 projektu planu umożliwiających realizację parterowych budynków usługowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wyznaczone w projekcie planu ciągi piesze i rowerowe na terenie A. M. W. służą przede wszystkim mieszkańcom tam zamieszkującym. Stanowią element zagospodarowania całego osiedla, łącznie z innymi elementami infrastruktury osiedlowej – nie ma możliwości ich wydzielenia geodezyjnego z uwagi na istniejące zagospodarowanie – częściowo ciągi przebiegają po wewnętrznej drodze osiedlowej oraz pochylni platformy parkingowej.

Ad 2) Nie jest właściwym umożliwienie lokalizacji parterowych budynków usługowych w dowolnym miejscu poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Na terenie planu są wyznaczone tereny, gdzie dopuszczona jest funkcja usługowa. Ponadto zgodnie z zapisami projektu planu w zabudowie wielorodzinnej w parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

Zweryfikowano nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 061 MW3 obejmując nimi zrealizowane platformy parkingowe dla budynków wielorodzinnych przy ul. Błękitnej 1B i 1C.

14. **A. N. Sp. z o.o.** w imieniu W. M. B. 26 zwróciła się z prośbą o wybudowanie drogi wewnętrznej 160 KDW. Miejsca postojowe dla mieszkańców oraz wiata śmietnikowa należąca do W. M. B. 26 znajdują się na tyłach budynku. Dojazd stanowi drogi gruntowa, której zły stan nie pozwala na normalne użytkowanie. Nierówności terenu są powodem uszkodzeń samochodów mieszkańców, a w okresie zimowym trudności w odśnieżaniu sprawiają, że poruszanie się drogą staje się niemal niemożliwe.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Prośba wspólnoty mieszkaniowej o wybudowanie dojazdu do ich budynku/terenu nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu.

15. **K. Sp. z o.o.** wniosła o następujące zmiany w kartach terenu 054 MW3 i 055 MW3:

- 1) W pkt 3 lit. c – dopuszczenie funkcji drogi na obszarze wyłączonym z zabudowy o szer. 10 m, która mogłaby spełniać wymogi dojazdu pożarowego.
- 2) W pkt 5 lit. b – wysokość zabudowy – uściślenie i uproszczenie zapisu dotyczącego dopuszczalnego podwyższenia zabudowy.
- 3) W pkt 5 lit. i – zmniejszenie wskaźnika urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury na mniejszy niż określony w karcie terenu (min. 2 m<sup>2</sup>/ 10 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań).
- 4) Na rysunku planu zaproponowali likwidację „tylnej” nieprzekraczalnej linii zabudowy nowoprojektowanych budynków na terenach 054 i 055 ze względu na utrudnienie w kształtowaniu brył budynków i konieczności lokalizacji wjazdów do garażu podziemnego poprzez 20 m rampę zjazdową z murami oporowymi i zadaszeniem z drogi 151 KDW i 121 KD-D.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 7.

Ad 2) Skorygowano formę zapisu dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenów 054 MW3 i 055 MW3.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4.

Ad 4) Zasadne jest pozostawienie tylnej linii zabudowy w celu stworzenia pierzei zabudowy wzdłuż ul. Zielonej, odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejących budynków mieszkalnych (5- i 10-kondygnacyjnych) oraz zapewnienia właściwych warunków do odpoczynku dla mieszkańców na urządzonych terenach rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową.

**Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r.** zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 maja 2017 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6221/17/VII/U z dnia 23 maja 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 1 uwzględnił w całości, 12 w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego, które wniosły następujące osoby:

1. P. K. J. – data wpływu 24.04.2017 r.
2. Ł. S. – data wpływu 24.04.2017 r.
3. M. M. – data wpływu 08.05.2017 r.
4. P. K. – data wpływu 04.05.2017 r.
5. T. D. – data wpływu 05.05.2017 r.
6. P. D. – data wpływu 05.05.2017 r.

7. W. M. Z. 17, Z. L., L. (nazwisko nieczytelne), Z. (nazwisko nieczytelne), U. i B. C., (imię i nazwisko nieczytelne), A.R. P., M. P., M. W., K. J., (imię i nazwisko nieczytelne), D. S., J. K., K. K., J. (nazwisko nieczytelne), M. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), M. B., S. S., P. Ż., W. (nazwisko nieczytelne), K. i P. N., H. H., K. i T. L., A. Z., L. (nazwisko nieczytelne), P. K., (imię i nazwisko nieczytelne), J. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), E. P., T. P., J. (nazwisko nieczytelne), A. K., (imię i nazwisko nieczytelne), L. (nazwisko nieczytelne), U. (nazwisko nieczytelne), W., M., D. (nazwisko nieczytelne), S. I., K. G., K. A. K. K., K. A., C. D., B. C., E. C., J.

C., J. C., K. C., (imię nieczytelne) B., L. B., M. G., K. G., M. G., A. (nazwisko nieczytelne), J. (nazwisko nieczytelne), D. L., B. S., W. S., S. S., T. Ł., M. Ł., A. Ł., B. Ł., B. Ł., J. Ł., W. Ł., K. B., L. M., P. M., A. M., S. M., E. S., M. W., M. W., H. W., (imię i nazwisko nieczytelne), S. D., A. D., S. (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) M., K. (nazwisko nieczytelne), T. P., R. P., B. B., A. B., K. B., K. B., J. C., (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), T. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), K. (nazwisko nieczytelne), O. (nazwisko nieczytelne), I. H., E. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), B. S., S. B., E. B., J. J., Z. J., K. J., K. P., Z. K., (imię nieczytelne) K., G. K., J. K., A. K., I. K., A. K., Ł. B., J. B., M. P., B. P., K. W., M. F., J. F., (brak imienia, nazwisko nieczytelne), A. (nazwisko nieczytelne), J. (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) R., S. R., M. L., M. L., B. L., H. K., P. L., Z. L., T. L., J. B., A. K., J. Ł., A. H., H. R., J. O., S. Ś., D. K., L. U., T. R., K. G., Z. H., (imię i nazwisko nieczytelne), H. (nazwisko nieczytelne), E. B., (brak imienia) B., (imię nieczytelne) Ch., J. Ch., D. (nazwisko nieczytelne), E. (nazwisko nieczytelne), W. M., B. G., E. P., A. P., K. Ł., G. Ł., R. O., M. K., A. K., T. K., M. J., R. R., Z. M., Z. M., U. M., I. M., T. O., (imię nieczytelne) O., H. (nazwisko nieczytelne), Z. J., A. J., B. J., B. Ś., A. K., M. K., G. K., R. K., B. S., F. S., A. S., H. M., E. F., W. (nazwisko nieczytelne), T. O., S. O., J. G., J. S., R. Ś., J. Ś., Ż. K., H. G., (imię i nazwisko nieczytelne), W. (nazwisko nieczytelne), (imię nieczytelne) S., Ł. N., L. (nazwisko nieczytelne), A. B., A. B., D. B., K. K., H. (nazwisko nieczytelne), E. (nazwisko nieczytelne), U. K., H. (nazwisko nieczytelne), P. M., (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), B. P., M. B. – data wpływu 08.05.2017 r.

8. A. M. W. O. R. w G. – data wpływu 08.05.2017 r.

9. W. M. Z. 13 – data wpływu 09.05.2017 r.

10. J. G., W. B., T. N. – data wpływu 09.05.2017 r.

11. A. M. G. Sp. z o.o., W. M. B. 26, W. M. B. 28, W. M. B. 28A – data wpływu 09.05.2017 r.

12. S. M. .N. – data wpływu 09.05.2017 r.

13. I. R. S. – data wpływu 09.05.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **P. K. J.** wniósł o uwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 i RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404, obowiązujących dla działek nr 72, 76, 77, 78, 79 obręb 0021 Oksywie (tereny 042 MW3 i 068 MW3/U).

Przedmiotowe nieruchomości po wprowadzeniu zapisów zawartych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu znacznie tracą na wartości.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni ww. działki znajdują się w strefie miejskiej M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Załączone do uwagi decyzje o warunkach zabudowy w zakresie swoich wymogów są zgodne z zapisami obowiązującego Studium.

Obiekty, które można zaprojektować na podstawie parametrów zabudowy określonych w decyzjach o warunkach zabudowy nie wpłyną na zaburzenie istniejącego lokalnego ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich.

Obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy nie naruszają żadnych z tych praw, wniósł zatem o ujęcie parametrów w nich zawartych w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kartach terenu 042 MW3 i 068 MW3/U.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Dopuszczalne wysokości i powierzchnie zabudowy przyjęte w projekcie planu odpowiadają określonym w decyzjach o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 z dnia 2 kwietnia 2012 r. – dla terenu 068 MW3,U oraz RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404 z dnia 11 grudnia 2009 r. – dla terenu 042 MW3. Dodatkowo, ponad wysokości określone w decyzjach, dopuszczono lokalne podwyższenia zabudowy do 6 kondygnacji i do 20 m ze względu na pochylenie terenów.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zasady kształtowania zabudowy zostały uzupełnione o wskaźniki intensywności zabudowy wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 6). W projekcie planu ustalono wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy wynikający z analizy zabudowy występującej w sąsiedztwie (w obszarze analizowanym przy

wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy) oraz z możliwości zabudowy. Dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania i wypoczynku, w nawiązaniu do ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, projekt planu ustalił także minimalną powierzchnię urządzonych terenów wypoczynkowych z zielenią rekreacyjną w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup>, wielkość taka została przyjęta dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej planowanej na obszarze projektu planu.

2. **L. S.** wniósł następującą uwagę:

W projekcie planu dla działki nr 251/77 (obecnie działka nr 1199) oraz działek sąsiadujących przewidziano zabudowę wielorodzinną MW3. Jest to w sprzeczności z istniejącą w sąsiedztwie niską zabudową wielorodzinną MW2.

Nieprawdą jest stwierdzenie jakie padło na dyskusji publicznej z ust pracowników BPP jakoby różnice między zabudową MW2 i MW3 były niewielkie.

Różnice są niewielkie pod względem dopuszczalnej wysokości zabudowy, jednak nabierają znaczenia w koncepcji architektonicznej ul. Dąbka. Początek ul. Dąbka od skrzyżowania z ul. Bosmańską stanowią zabytkowe przedwojenne kamienice wybudowane w charakterystycznej dla gdyńskiego modernizmu architekturze. Uzupełnieniem tych kamienic jest umiejscowiona po przeciwnej stronie ul. Dąbka nowa inwestycja „Kamienica Bosmańska”. Kamienice te tworzą spójny zespół urbanistyczny, który należałoby zachować. Zapis o niskiej zabudowie wielorodzinnej MW2 z dopuszczeniem zabudowy do 4 kondygnacji wymusiłby na potencjalnym inwestorze utrzymanie tej koncepcji poprzez postawienie budynku podobnego do inwestycji Kamienica Bosmańska z charakterystyczną dla kamienic z okresu gdyńskiego modernizmu małą ilość kondygnacji, lecz dużą (ok. 3 m) wysokość każdej z nich. Pozwoli to zachować obowiązujący w omawianej rewitalizowanej części Gdyni ład architektoniczny. Jako osoba mieszkająca w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działki wniósł o zmianę kategorii zabudowy na MW2, bądź urządzenie na jej terenie (będącym własnością Gminy) skweru dzielnicowego.

Na przedmiotowej działce dopuszczono lokalizację usług. Jako, że w sąsiedztwie znajdują się mieszkania ludzi, dla których usługi te mogłyby stanowić uciążliwość wniósł, aby były to usługi nieuciążliwe dla mieszkańców, otwarte wyłącznie w godzinach dziennych np. biblioteka, świetlica lub czytelnia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zmieniono klasyfikację terenu 072 z MW3 (zabudowę wielorodzinną) na MW2 (zabudowę wielorodzinną niską) i przyjęto parametry zabudowy zbliżone do parametrów zrealizowanej zabudowy sąsiedniej na terenie 025 MW2 – wysokość zabudowy określono do 15 m i do 4 kondygnacji, dachy strome. Skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – określono w wielkości do 3,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych do 2,4. Usunięto zapis dotyczący gabarytów zabudowy na działce narożnej na terenie 025 MW2 – na tym terenie działka narożna nie występuje.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie 072 wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2:

*Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.*

Powyższe zapisy winny zabezpieczyć przed lokalizacją usług uciążliwych w budynkach o funkcji mieszkalno-usługowej.

3. **M. M.** wniósł o:

- 1) Zaplanowanie i wykonanie w ramach § 10, ust. 1, pkt 2, lit. a, tiret drugie nowych miejsc parkingowych przy ul. Płk. S. Dąbka na wysokości działki nr 1181, podobnie jak jest to zrobione wzdłuż kolejnych działek 1176, 1175 itd. w kierunku ul. Zielonej;
- 2) Zmianę przeznaczenia karty terenu 064 MW2 na MW1 – zabudowa wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań oraz ograniczenie wysokości planowanego budynku do maksymalnie 2 kondygnacji;

Realizacja na tym terenie 4-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego spowoduje całkowite zaciemnienie i brak słońca dla mieszkańców bloku 51. Wydana dla działki nr 1181 decyzja o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A (obecnie zawieszona) przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 8 lokali mieszkalnych i szerokości elewacji frontowej – do 34 m. Dla 6-8 mieszkań 2 kondygnacje są w zupełności wystarczające, pozostawienie zapisu o 4 kondygnacjach pozostawia pole do manipulacji przy budowie planowanego budynku.

- 3) Zapewnienie właściwych warunków dalszego rozwoju 3 drzewom na terenie 064 MW2 (spośród 9 tam rosnących, w tym 4 o wysokiej wartości przyrodniczej) poprzez zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej w promieniu 7 m od pnia.
- 4) Zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w karcie terenu 064 MW2 przez:
  - zmniejszenie wysokości zabudowy na terenie do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - ustalenie maksymalnej szerokości elewacji bocznej, nieprzekraczalnej linii zabudowy tylnej i strefy wyłączzonej z zabudowy 10 od granicy działki 1180, aby odsunąć projektowany budynek od istniejącego na maksymalną odległość,
  - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wykreślenie zapisu o możliwości dojazdu od drogi 161 KDW – jest to część działki nr 1180, należącej do wspólnoty mieszkaniowej 51, gdzie zgodnie z zapisem z pkt 8, lit. b dopuszcza się realizację części programu parkingowego dla terenu 063 MW3;
- 6) przywrócenie poprzednich zapisów projektu planu zgodnie z polityką parkingową miasta Gdyni – wskaźnik parkingowy min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz urządzić dodatkowo 20% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla mieszkańców, gości i klientów lokali usługowych zgodnie z polityką parkingową miasta Gdyni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 2) Jak wynika z treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Agencja Mienia Wojskowego planuje na terenie 064 MW2 budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 8 lokalach mieszkalnych. Uzasadnione jest uwzględnienie uwagi w części poprzez ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 064 MW2 w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A – ograniczono wysokość do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz odpowiednio skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – *do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9.*

Teren 064 MW2 jest nieco zmniejszony w stosunku do działki Agencja Mienia Wojskowego – część działki została przeznaczona pod poszerzenie ul. Płk. S. Dąbka. Dla utrzymania możliwości realizacji budynku o powierzchni zabudowy wynikającej z wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwiększono wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w projekcie planu do 0,35.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Realizacja miejsc postojowych nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu miejscowego. Projekt planu nie przesądza o sposobie zastosowanych rozwiązań drogowych – orientacyjny układ jezdni został wrysowany na rysunku projektu planu informacyjnie i nie stanowi ustaleń planu. Szczegółowe rozwiązania drogowe zostaną zaprojektowane na etapie sporządzania projektów budowlanych – na etapie przygotowywania inwestycji.

Należy jednak zauważyć, że możliwości realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ul. Płk. S. Dąbka, na wysokości działki nr 1181, są ograniczone ze względu na inne projektowane elementy drogi takie jak: szpaler drzew i trasa rowerowa.

Miejsca postojowe dla mieszkańców budynków wielorodzinnych przy ul. Płk. S. Dąbka 49, 51, 53 winny zostać zrealizowane na terenach wspólnoty mieszkaniowej (na terenie 063 MW3 lub w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 161 KDW).

Ad 2, 4) Wnioskowane ograniczenia wysokości i szerokości elewacji bocznej oraz zwiększenie PBC oznaczałyby znaczne zmniejszenie możliwości zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 3) Spełnienie zapisów planu zapewni właściwe warunki dalszego wzrostu drzew wskazanych do zachowania.

Ad 5) Dojazd od drogi 161 KDW należącej do wspólnoty mieszkaniowej Płk. S. Dąbka 51 będzie możliwy jedynie pod warunkiem uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Ad 6) Wskaźnik parkingowy – 1,2 m.p. na 1 mieszkanie – został przyjęty zgodnie ze wskaźnikiem określonym w decyzji o warunkach zabudowy. Zrezygnowano z wymogu wskazania miejsc



ogólnodostępnych w ogólnej liczbie realizowanych miejsc parkingowych ze względu na brak możliwości skutecznej weryfikacji i egzekucji takiego ustalenia.

4. **P. K.** wniósł następujące uwagi:

- 1) Na terenach 054 MW3 oraz 055 MW3 przewidziano pas zieleni o szerokości 10 m, w ramach pasa tylko 70% ma być powierzchnią czynną biologicznie, a reszta wykorzystana na np. drogę pożarową i ciągi piesze. Zwrócił uwagę, że należy doprecyzować zasady ustanowienia drogi pożarowej, by przy jej wykorzystaniu wykluczyć możliwość utworzenia nieformalnego parkingu lub tymczasowych miejsc postojowych oraz zabezpieczyć teren przy pomocy elementów małej architektury przed niepowołanym ruchem pojazdów;
- 2) Na terenie 054 MW3 plan przewiduje budynek do 8 kondygnacji. Ponowił swoją prośbę o obniżenie budynku do maks. 5 kondygnacji. Zaplanowanie tak wysokiego budynku w tej lokalizacji spowoduje wzrost kosztów ogrzewania w sezonie zimowym. Przepisy nie zabezpieczą odpowiednio interesów mieszkańców, gdyż przewidują tylko badanie nasłonecznienia na dwa dni w roku – równonocy, natomiast dni gdy słońce jest niżej nie zabezpiecza interesów mieszkańców. Dodatkowo tak wysoki budynek spowoduje ograniczenie widoczności dla wyższych kondygnacji budynku (zasłoni widok), co spowoduje spadek wartości wyżej położonych mieszkań. Decyzja zabudowy jaką właściciel gruntu otrzymał w 2008 r., i której nie wykorzystał przez 9 lat, w chwili wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego zostanie uchylona, zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 65 § 1 ust. 2) W związku z tym wyraził opinię, że w czasie projektowania należy podejść do planu bez obciążeń związanych z wydanymi, a nie wykorzystanymi decyzjami zabudowy. Jednocześnie zwrócił uwagę, że prawo nie przewiduje innego czasu uchylecia decyzji o warunkach zabudowy;
- 3) Plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla nowopowstających budynków, natomiast mieszkańcy już zamieszkujący tę dzielnicę zostali pozbawieni parkingów i konieczności zabezpieczenia dla nich miejsc parkingowych na terenach gminnych. Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego tego rejonu pochodzi z 1974 r. i zabezpiecza w tym temacie interesy mieszkańców. Dla budynków przy ul. Zielonej 17, 15, 13, 11 parkingi były przewidziane na terenach 054 i 055 MW3, będących obecnie w rękach prywatnych. Zwrócił uwagę, że w celu zabezpieczenia interesu mieszkańców gminna działka nr 175 powinna być przewidziana na miejsca parkingowe. Takie doprecyzowanie uniemożliwi jej zabudowę w przyszłości i tym samym zapobiegnie wyeliminowaniu ostatniego terenu pod taką inwestycję.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Doprecyzowano zapisy w projekcie planu dla terenów 054 MW3 i 055 MW3 dotyczące dróg pożarowych na terenach wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni dopisując warunek zakazu wjazdu pojazdów innych, niż używane przez straż pożarną.

Ad 3) Projekt planu nie przewiduje zabudowy na gminnej działce nr 175 – znajduje się ona poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Możliwe jest, zrealizowanie na przedmiotowej działce parkingu w granicach terenu 051 MW3. Parking dla pojazdów mieszkańców jest niezbędnym elementem zagospodarowania terenów mieszkaniowych i jego ewentualna realizacja jest zgodna z przeznaczeniem terenu w projekcie planu.

Niewwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Dla terenu 054 MW3 wydana została decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca realizację 10-cio kondygnacyjnego budynku mieszkalnego. Wnioskowane obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze ze strony właściciela terenu.

Projekt planu ogranicza wysokość głównej bryły budynku do 5 kondygnacji, 6 kondygnacja możliwa jest jedynie na 70% powierzchni rzutu piątej kondygnacji, lokalne dominanty do 8 kondygnacji dopuszczone zostały na łącznej powierzchni rzutów do 600 m<sup>2</sup> (na każdej kondygnacji).

W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączonej z zabudowy.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla przeznaczenia działki gminnej nr 175 wyłącznie na parking. Określenie „sztywnych” linii rozgraniczających granic terenu jest niewskazana – granice planowanego parkingu wynikać powinny z projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na etapie projektowania inwestycji.

5. **T. D.** stwierdziła, że znaczna część projektu planu miejscowego została sporządzona z pominięciem interesów mieszkańców i lokalnych uwarunkowań, a także w sposób niezgodny z zasadami szeroko rozumianego ładu przestrzennego. W jej opinii część poniższych uwag wskazuje na postanowienia, które będą nieważne w razie uchwalenia planu zgodnie z wyłożonym projektem. W związku z czym złożyła uwagi odnoszące się do postanowień ogólnych oraz terenów położonych między ulicami: Zieloną, Płk. S. Dąbka i Bosmańską:

- 1) Wniosła o usunięcie z terenu 174 K/KS orientacyjnej lokalizacji zbiornika retencyjnego jako nieodpowiadającej panującym w terenie uwarunkowaniom. Zaproponowana orientacyjna lokalizacja zbiornika retencyjnego w granicach terenu 174 K/KS znajduje się niemal na szczycie lokalnego wzniesienia ul. Płk. Dąbka. Taka lokalizacja jest niezasadna i może spowodować, że zbiornik taki będzie nieprzydatny, gdyż nie spełni swojej funkcji. Powierzchnia zlewni takiego zbiornika byłaby niewielka, gdyż woda z natury płynie w dół, a zastosowanie pomp nie wydaje się celowe. Jeśli istnieje potrzeba wykonania zbiornika retencyjnego w okolicach ul. Płk. Dąbka na Oksywiu, to znacznie lepszą lokalizacją powinien być teren oznaczony w projekcie planu jako 064 MW2 – stosunkowo nisko położony teren zielony;
- 2) Przeznaczenie terenu 064 jako MW2 oraz terenu 057 jako MW3. Z analiz wykonywanych na potrzeby przygotowania strategii miasta Gdyni do 2030 r. wynikało jednoznacznie, że w granicach Oksywia brakuje terenów zielonych zdalnych na cele rekreacyjne. Jednocześnie proponuje się postanowienia planu miejscowego centralnej części dzielnicy, zgodnie z którymi tych terenów ma być jeszcze mniej. Takimi postanowieniami jest przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów oznaczonych 057 – 064. Tereny te powinny pozostać terenami zielonymi, a w każdym razie nie powinny zostać zabudowane kolejnymi budynkami mieszkalnymi. Ponadto teren 057 z uwagi na jego stan istniejący i lokalizację mógłby zostać przekształcony w teren zieleni urządzonej, który został zlikwidowany wraz z zabudową terenów 065 i 066.

Proponowane postanowienia są nie do przyjęcia jako naruszające zasady ładu przestrzennego, który stanowi jedną z najważniejszych wartości planowania przestrzennego, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można nazwać poszanowaniem ładu przestrzennego zabudowania niemal wszelkich możliwych terenów kilkukondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi, przy jednoczesnym pominięciu potrzeb mieszkańców w zakresie terenów zielonych i służących rekreacji. Nie jest to ściśle centrum miasta, żeby niedobory terenów zielonych mogły być akceptowalne. Takie naruszenie ładu przestrzennego nastąpiło w granicach terenu 060 MW3, gdy rozpoczęto na nim budowę budynku wielorodzinnego z funkcjami usługowymi. W ostatnich latach zbudowano lub przystąpiono do zabudowy terenów oznaczonych w planie jako 060, 061, 065 i 066. Pozbawiono tym samym mieszkańców urządzonych terenów zielonych, podczas gdy część tych terenów była przystosowana do realizacji funkcji rekreacji (boiska, place zabaw, alejki). Intensywnie zabudowywane lub przygotowywane do zabudowy są w okolicy niemal wszystkie tereny, na których zabudowa taka jest w ogóle możliwa – także przy ul. Dickmana oraz powojkowe tereny przy ul. Bosmańskiej. Zwłaszcza drugi z tych terenów po adaptacji mógł służyć jako teren zieleni urządzonej, jednakże nabył go prywatny inwestor na cele kolejnej zabudowy mieszkaniowej.

Takie możliwie maksymalne wypełnianie przestrzeni zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową stanowi również naruszenie konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju, która obok ładu przestrzennego stanowi najwyższą wartość w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasada ta, jak zauważył Bartosz Rakoczy, może (a właściwie powinna) służyć do „rozwiązywania konfliktów między wartościami konkurującymi ze sobą, przy czym jedną z tych wartości jest środowisko i jego ochrona”. Już w 1969 r. ówczesny Sekretarz Generalny ONZ U'Than w pkt 11 raportu „Człowiek i środowisko” podniósł, że tworzone przez człowieka miasta są największym zagrożeniem dla jego warunków do życia i dla jego zdrowia. Nie może być bowiem uzasadnieniem dla wszechobecnej zabudowy fakt jej realizacji na terenach zabudowy w granicach miasta. Plan miejscowy dopuszczający taką zabudowę jest niezgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju, wskazaną w art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., a także ze znaczeniem tej zasady w prawie międzynarodowym, z którego się wywodzi. Ponadto coraz częściej podnosi się w prawie międzynarodowym i w doktrynie prawo człowieka do życia

w środowisku o odpowiedniej jakości, czego podwaliny stworzyła zasada 1. Deklaracji Sztokholmskiej z 1972 r.

Przeznaczaniu kolejnych terenów w tym rejonie pod zabudowę mieszkaniową sprzeciwia się również niedobór w dostępności komunikacji. Od dłuższego czasu niemal codziennie „zakorkowana” jest główna droga dojazdowa do obszaru objętego projektem planu, Estakada Kwiatkowskiego. Spowodowane jest to przede wszystkim niekontrolowaną zabudową terenów w gminie Kosakowo, przylegających do ul. Płk. Dąbka, ale także nową zabudową mieszkaniową w granicach Gdyni. Tworzenie kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową na Oksywiu, Obłężu lub Pogórze spowoduje jeszcze większe utrudnienia komunikacyjne, a tym samym dalszą izolację tych dzielnic od centrum miasta. W ten sposób jeszcze bardziej niezbędne będą odpowiednie tereny zielone w granicach dzielnicy;

- 3) Zbyt ogólne określenie przeznaczenia terenów MW3. Projekt planu przewiduje przeznaczenie wielu terenów oznaczenie jako MW3, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie dla każdego z tych terenów przewidziano w znacznej części odmienne parametry zabudowy – np. od 5 do 12 kondygnacji nadziemnych. Tym samym wskazane przeznaczenie tych terenów w żaden sposób ich nie charakteryzuje ani nie pozwala na rozróżnienie terenów o różnym przeznaczeniu, co z kolei nie odpowiada wymogom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyróżnikiem przeznaczenia jest bowiem wyłącznie ogólnie określona funkcja. Tereny o tym samym przeznaczeniu powinny mieć co najmniej podobne parametry podstawowe zagospodarowania terenu, np. jednym rodzajem przeznaczenia terenu można objąć tereny 058-063 i 065-066, których przeznaczenie powinno zostać wyraźnie wyodrębnione względem np. terenów nr 029-030, 052, na których dopuszczono budowę (zachowanie) budynków do 12 kondygnacji.

Powinno zatem w tym zakresie zostać dokonane rozróżnienie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej (do 5 albo 6 kondygnacji nadziemnych) i wysokiej (do 12 kondygnacji nadziemnych), gdyż zgodnie z § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia oznaczenie liczbowe nie ma służyć ogólnemu określeniu przeznaczenia terenu, zaś ma umożliwiać wyróżnienie konkretnego terenu spośród innych terenów. Powinny zostać zmienione oznaczenia stosowane w projekcie planu miejscowego – oznaczenie liczbowe powinno wyłącznie rozróżniać poszczególne tereny w ramach tego samego przeznaczenia.

Należy wskazać, że błędnie określono również tereny oznaczone jako MW1 – granica między terenami oznaczonymi jako MW1 i MW2 musi być jasna i trwała, a nie zależna od poszczególnych terenów;

- 4) Zaproponowana dla terenów 058-059 i 061-063 kolorystyka budynków – bieli, beżu i szarości znacząco odstaje od stanu istniejącego. Obecnie zastosowana kolorystyka jest bowiem znacznie bardziej wyrazista i zróżnicowana. Natomiast proponowana nie przystaje do istniejącej zabudowy – wynika wyłącznie z panujących obecnie trendów w inwestycjach deweloperskich i niektórych inwestycji wykonanych w ostatnich latach. Nie można jednak wymagać od mieszkańców dostosowania istniejącej zabudowy (czy teraz czy w przyszłości) do zabudowy projektowanej, gdyż to zabudowa projektowana musi być każdorazowo dostosowana do zabudowy już istniejącej. Tego właśnie wymagają zasady ładu przestrzennego w lokalnym planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe, obecne postanowienia projektu planu miejscowego istotnie naruszają interesy mieszkańców. Każdy remont budynków mieszkalnych obejmujący elewację może wiązać się z trudnościami natury formalnej – koniecznością dostosowania kolorystyki do wymogów planu miejscowego. Proponowane w projekcie planu regulacje kolorystyki budynków mieszkalnych wielorodzinnych są spóźnione o 10-15 lat, gdy zaczęto powszechnie wykonywać docieplenia tych budynków. Obecnie natomiast naruszają one konstytucyjną zasadę proporcjonalności, gdyż nie ma uzasadnienia dla zmiany kolorystyki ukształtowanego osiedla.

Proponowana kolorystyka narusza również przywołany powyżej ład przestrzenny, gdyż jest ona niestosowna na tych terenach. Ponadto zastosowanie wyłącznie bieli, szarości i beżu spowodowałoby „szarość” osiedla, co znacznie obniżyłoby jego walory estetyczne, a tym samym wartość mieszkań na nim się znajdujących. Problemem jest też niepraktyczność takiej kolorystyki, gdyż jest ona podatna na łatwe do uwidocznienia zabrudzenia, co było niedawno możliwe do zaobserwowania na budynkach zlokalizowanych na terenach 065 i 066. Zatem już w kilka lat po zastosowaniu się do proponowanej kolorystyki osiedle będzie sprawiało wrażenie szarego i brudnego, co z kolei może przyczynić się do jego degradacji. To zresztą pokazuje ponownie, że

osoby przygotowujące projekt planu nie zadały sobie trudu należytego wykonania wizji w terenie obszaru objętego projektem planu;

- 5) Projekt planu wskazuje na orientacyjną lokalizację wielu obiektów, np. zbiorników retencyjnych, co nie przystaje do wymogów stawianym planom miejscowym. Takie postanowienia są nieważne, a tym samym niedopuszczalne, gdyż tak naprawdę nie wprowadzają żadnej regulacji, a jedynie mogą powodować zamieszanie. Zgodnie z zasadami prawidłowej legislacji plan miejscowy może wskazać teren, na którym taki obiekt może zostać zlokalizowany i określić warunki jego zlokalizowania, gdyż albo się określa pewne uwarunkowania w planie miejscowym albo nie. Jest to bowiem akt prawa miejscowego. Funkcję informacyjną może natomiast pełnić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 6) Plany uruchomienia lotniska cywilnego. Projekt planu nie dotyczy realizacji lotniska. Tym samym zawieranie w § 8 ust. 1 pkt 4 projektu planu informacji o prowadzonym procesie uruchomienia lotniska cywilnego wykracza poza dopuszczalną treść planu miejscowego, który jest aktem prawa miejscowego, czyli prawa powszechnie obowiązującego;
- 7) Niedopuszczalnym jest postanowienie nakładające obowiązek uzgadniania dokumentacji projektowej z organami wojskowymi, zwłaszcza dotyczącej wszelkich zamierzeń lokalizowanych na terenach prywatnych. Nawet w Prawie geodezyjnym i kartograficznym odstąpiono od takiego obowiązku, a właściwie ograniczono go wyłącznie do części przypadków. Jednocześnie zawarcie takich postanowień w planie miejscowym narusza rażąco granice władztwa planistycznego gminy, którego określa art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żaden z jego przepisów nie pozwala na wprowadzenie tego rodzaju regulacji. Zresztą uzgadnianie dokumentacji projektowej dotyczy materii prawa budowlanego a nie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Postanowienie takie narusza również zasadę proporcjonalności, określoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Proponowany wymóg ingeruje w chronione konstytucyjnie prawo własności, choć jednocześnie nie spełniono podstawowych warunków takiej ingerencji. Przede wszystkim nie został spełniony wymóg wprowadzenia ograniczenia w drodze ustawy, co samo w sobie już dyskredytuje taki wymóg. Po drugie nie jest to ingerencja uzasadniona, gdyż co do zasady to właściciel decyduje o wykorzystaniu jego nieruchomości, a ponadto ma prawo wiedzieć, co znajduje się na jego nieruchomości. Właściwie to organy wojskowe powinny poinformować właścicieli nieruchomości o swojej infrastrukturze znajdującej się na terenach prywatnych i uzyskać na ten cel niezbędne prawo do terenu;

- 8) Warunki lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej nie odpowiadają stanowi istniejącemu ani też aktualnym potrzebom, a także zasadom planowania przestrzennego. W obecnym kształcie § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a projektu linię 110 kV można zlokalizować właściwie w dowolnym miejscu w granicach obszaru objętego planem miejscowym, co jest niedopuszczalne i może naruszać w sposób nieuzasadniony prawo własności właścicieli wszystkich nieruchomości objętych projektem planu miejscowego. Postanowienie takie powinno zostać usunięte, zaś dopuszczalne są postanowienia pozwalające na zachowanie linii 110 kV w istniejącej lokalizacji lub ze zmianami lokalizacji w ściśle określonych granicach.

Jak pokazują powyższe uwagi, przedmiotowy projekt planu miejscowego jest pełen wad. Po pierwsze i najważniejsze narusza on konstytucyjne zasady proporcjonalności i zrównoważonego rozwoju, które obok ochrony prawa własności wydają się być najważniejszymi zasadami konstytucyjnymi mającymi zastosowanie w odniesieniu do lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten narusza również władztwo planistyczne (zakres dopuszczalnej treści planu miejscowego) oraz zasady jego sporządzania, a także ład przestrzenny. Wskazane wyżej uwagi składają się również na niezrozumiałość lub niejasność postanowień projektowanego aktu prawa miejscowego. Niektóre z proponowanych postanowień naruszają też prawa i interesy właścicieli nieruchomości (mieszkańców) terenów objętych planem miejscowym, w tym prawo własności.

Oprócz powyższych uwag podkreśliła, że projekt planu miejscowego został sporządzony niestarannie i nierzetelnie. Po pierwsze nie wykonano rzetelnej wizji w terenie i nie jako na siłę próbuje się zmienić oblicze zadbanego osiedla. Zaplanowano również zbiornik retencyjny w okolicach lokalnego wyniesienia terenu. Po drugie rażąco naruszono zasady i zakres sporządzania planu miejscowego oraz wymogi ładu przestrzennego, do czego odniesiono się powyżej;

9) Także sama redakcja tekstu projektu planu miejscowego nie jest wykonana prawidłowo. Jest ona nieprzejrzysta. Ponadto nie zadano sobie trudu, aby projekt ten spełniał wymogi stawiane aktom prawa powszechnie obowiązującego. Akty takie nie mogą wykraczać poza delegację do ich wydania ani naruszać postanowień aktów wyższego rzędu. Nie zastosowano też podstawowych zasad logiki formalnej, co utrudnia zrozumienie postanowień aktu. Wielokrotnie pojawia się określenie „i/lub”, podczas gdy wystarczyło sięgnąć do podstaw logiki formalnej, aby dowiedzieć się, że alternatywa łączna (korzystająca ze spójnika „lub”), w przeciwieństwie do alternatywy rozłącznej (korzystającej ze spójnika „albo”), niejako zawiera w sobie koniunkcję (korzystającą ze spójnika „i”). Niedopuszczalnym jest również tworzenie pojedynczych jednostek redakcyjnych tekstu, jak miało to miejsce w § 10 ust. 2 pkt 6, gdzie wyszczególniono wyłącznie lit. a. Takie błędy dyskredytują jakikolwiek akt prawa miejscowego jako sporządzony nierzetelnie i bez należytej staranności.

Z uwagi na powyższe, stwierdziła, że wniesione uwagi uważa za zasadne i konieczne do uwzględnienia na dalszych etapach prowadzonych prac nad projektem planu miejscowego. Prace te powinny zostać poprzedzone rzetelną wizją w terenie, zaś zakończyć się powinny wprowadzeniem powyższych uwag i doprowadzeniem treści projektu planu miejscowego do wymogów formalnych i merytorycznych stawianych tego rodzaju aktom.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 2) Zweryfikowano ustalenia projektu planu na terenach 064 i 057 w dostosowaniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wynika z treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Agencja Mienia Wojskowego planuje na terenie 064 MW2 budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 8 lokalach mieszkalnych. Uzasadnione jest ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 064 MW2 w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A – ograniczono wysokość do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz odpowiednio skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – *do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9.*

Teren 064 MW2 został nieco zmniejszony w stosunku działki Agencja Mienia Wojskowego – część działki została przeznaczona pod poszerzenie ul. Płk. S. Dąbka. Dla utrzymania możliwości realizacji budynku o powierzchni zabudowy wynikającej z wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwiększono wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w projekcie planu do 0,35.

Uzasadnione jest ograniczenie przeznaczenia i możliwości zabudowy terenu 057 zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Ograniczono możliwości inwestycyjne do budowy kompleksu parterowych pawilonów handlowych.

Ad 5) Uporządkowano zapisy ustalające rezerwy terenu dla zbiorników retencyjnych, wskazujących ich orientacyjne lokalizacje.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) We wskazanej lokalizacji zaplanowano zbiornik retencyjny opóźniający spływ wód opadowych z położonej powyżej zlewni drogi zbiorczej – ul. Płk. S. Dąbka. Teren ten został wybrany dla lokalizacji zbiornika między innymi ze względu na jego odpowiednią wielkość, własność i bezpośrednie sąsiedztwo obsługiwanego drogi. Teren jest własnością gminną, a wskazany w uwadze teren 064 MW2 należy do Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Koncepcja infrastruktury technicznej została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni.

Ad 2) Dopuszczenie zabudowy na terenach 064 i 057 wynika z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów pod zieleń spowodowałoby utratę możliwości zabudowy tych terenów zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli terenów.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla zmiany przyjętych w Gdyni w planowaniu przestrzennym zasad klasyfikacji i definicji przeznaczenia terenów. Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (...) *oznaczenia (...) dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.* Powyższy załącznik określa oznaczenia literowe podstawowego przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy stosować w projekcie planu oznaczenie literowe – MW. § 9 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia dopuszcza *w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów (...) stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń (...) literowych i cyfrowych.*

Ustawodawca pozostawił pewną swobodę w dalszym podziale na poszczególne tereny, w zależności od np. lokalnych uwarunkowań. W Gdyni w zapisach planów miejscowych stosowany jest podział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na trzy grupy: MW1 – zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4,6 lub 8 mieszkań (w zależności od uwarunkowań), MW2 – zabudowa wielorodzinna niska (w budynkach do 4 kondygnacji, dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy) oraz MW3 – zabudowa wielorodzinna (w budynkach 5-kondygnacyjnych i wyższych) – wysokość określona jest w poszczególnych kartach terenów.

Ad 4) Zgodnie z art. 15 ust 3 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w *planie miejscowym ustala się w zależności od potrzeb: (...) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.*

Zasady kształtowania elewacji i doboru kolorystyki budynków ustalone w projekcie planu miejscowego stanowią spójną politykę miasta na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe. Nie jest właściwe zatem wybiórcze ustalanie odmiennych zasad na poszczególnych fragmentach miasta. Nie ma wymogu dostosowania kolorystyki istniejących budynków do zapisów planu w momencie wejścia jego w życie. Zmiana kolorystyki budynków będzie następowała sukcesywnie w czasie uzależnionym od planów inwestycyjnych właścicieli poszczególnych nieruchomości, wspólnot mieszkaniowych czy spółdzielni.

Ad 5) Zgodnie z § 7 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.* W legendzie na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się szereg oznaczeń opisanych jako informacje i zalecenia, które nie stanowią ustaleń planu.

Projekt planu ustala wymóg realizacji określonych elementów zagospodarowania na wybranych terenach np. zbiorników retencyjnych, nasadzeń szpalerów drzew, ciągów pieszych lub rowerowych. Projekt planu wskazuje również orientacyjną lokalizację wymienionych elementów zagospodarowania, natomiast ich szczegółowa lokalizacja nastąpi na etapie projektów budowlanych.

Ad 6) Projekt planu nie obejmuje granicami terenu lotniska, które w przewarżającej części znajduje się poza granicami miasta Gdyni. Na obszarze objętym projektem planu, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w otoczeniu lotniska wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać objekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

Ad 7) Dla uniknięcia ewentualnych kolizji planowanych zamierzeń inwestycyjnych z sieciami infrastruktury technicznej projekty budowlane należy uzgadniać z gestorami sieci i Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej – wymóg nie jest ustaleniem planu, wynika z przepisami Prawa budowlanego.

Zawarta w projekcie planu informacja o występowaniu infrastruktury telekomunikacyjnej MON została zawarta ze względu na niejawny charakter przebiegu sieci.

Ad 8) Brak uzasadnienia dla wprowadzenia zmian w zapisach dotyczących warunków lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej. W projekcie planu zawarta jest informacja, że *przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii); dopuszcza się zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych lub/i ich skablowanie – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.*

Ponadto zgodnie z § 10 ust 2 pkt. 9 lit. a) na obszarze projektu planu *dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu (...)* z zastrzeżeniem m.in., że *sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępowania od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów.*

Powyższe zapisy nie zwalniają gestorów sieci od nabycia praw do dysponowania gruntem i z przeprowadzenia inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami z zachowaniem wymaganych odległościami od istniejącej zabudowy oraz od innych sieci.

Ad 9) Redakcja tekstu jest w pełni przejrzysta. Nie zawsze *lub* znaczy to samo, co *i/lub*. Czasem *lub* odpowiada logicznemu spójnikowi dysjunkcji, czyli jest synonimem wyrażenia *albo...*, *albo...* Stąd np. w języku angielskim funkcjonuje wyrażenie *and/or*. W projekcie planu użyto formuły *i/lub*, aby nadać zapisom należyłą ścisłość.

Zgodnie z *Zasadami techniki prawodawczej* w obrębie ustępu można dokonać wyliczenia poprzez wprowadzenie punktów. W obrębie punktów można dokonać dalszego wyliczenia, wprowadzając litery, a w obrębie liter można dokonać kolejnego wyliczenia, wprowadzając tiret. Zasady nie określają minimalnej liczby wyliczeń, chociaż praktyka legislacyjna raczej nie używa wyliczeń, jeżeli wyliczanych elementów jest mniej niż 2. Ze względu na przejrzystość sformatowanego tekstu w projekcie planu przyjęto zasadę hierarchiczności ustaleń, niezależnie od liczby wyliczeń.

6. P. D. złożył uwagę tożsamą z uwagą nr 5.

Rozstrzygnięcie jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 5.

7. W. M. Z. 17, Z. L., L. (nazwisko nieczytelne.), Z. (nazwisko nieczytelne), U. i B. C., (imię i nazwisko nieczytelne), A.R. P., M. P., M. W., K. J., (imię i nazwisko nieczytelne), D. S., J. K., K. K., J. (nazwisko nieczytelne), M. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), M. B., S. S., P. Ż., W. (nazwisko nieczytelne), K. i P. N., H. H., K. i T. L., A. Z., L. (nazwisko nieczytelne), P. K., (imię i nazwisko nieczytelne), J. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), E. P., T. P., J. (nazwisko nieczytelne), A. K., (imię i nazwisko nieczytelne), L. (nazwisko nieczytelne), U. (nazwisko nieczytelne), W., M., D. (nazwisko nieczytelne), S. I., K. G., K. A. K. K., K. A., C. D., B. C., E. C., J. C., J. C., K. C., (imię nieczytelne) B., L. B., M. G., K. G., M. G., A. (nazwisko nieczytelne), J. (nazwisko nieczytelne), D. L., B. S., W. S., S. S., T. Ł., M. Ł., A. Ł., B. Ł., B. Ł., J. Ł., W. L., K. B., L. M., P. M., A. M., S. M., E. S., M. W., M. W., H. W., (imię i nazwisko nieczytelne), S. D., A. D., S. (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) M., K. (nazwisko nieczytelne), T. P., R. P., B. B., A. B., K. B., K. B., J. C., (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), T. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), K. (nazwisko nieczytelne), O. (nazwisko nieczytelne), I. H., E. (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), B. S., S. B., E. B., J. J., Z. J., K. J., K. P., Z. K., (imię nieczytelne) K., G. K., J. K., A. K., I. K., A. K., Ł. B., J. B., M. P., B. P., K. W., M. F., J. F., (brak imienia, nazwisko nieczytelne), A. (nazwisko nieczytelne), J. (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) R., S. R., M. L., M. L., B. L., H. K., P. L., Z. L., T. L., J. B., A. K., J. Ł., A. H., H. R., J. O., S. Ś., D. K., L. U., T. R., K. G., Z. H., (imię i nazwisko nieczytelne), H. (nazwisko nieczytelne), E. B., (brak imienia) B., (imię nieczytelne) Ch., J. Ch., D. (nazwisko nieczytelne), E. (nazwisko nieczytelne), W. M., B. G., E. P., A. P., K. Ł., G. Ł., R. O., M. K., A. K., T. K., M. J., R. R., Z. M., Z. M., U. M., I. M., T. O., (imię nieczytelne) O., H. (nazwisko nieczytelne), Z. J., A. J., B. J., B. Ś., A. K., M. K., G. K., R. K., B. S., F. S., A. S., H. M., E. F., W. (nazwisko nieczytelne), T. O., S. O., J. G., J. S., R. Ś., J. Ś., Ż. K., H. G., (imię i nazwisko nieczytelne), W. (nazwisko nieczytelne), (imię nieczytelne) S., Ł. N., L. (nazwisko nieczytelne), A. B., A. B., D. B., K. K., H. (nazwisko nieczytelne), E. (nazwisko nieczytelne), U. K., H. (nazwisko nieczytelne), P. M., (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), B. P., M. B. wniosli do planu następujące uwagi:

1) Wnieśli o obniżenie budynku planowanego na działce nr 177 (teren 054 MW3) do wysokości maksymalnie 5 kondygnacji.

Projekt planu dopuszcza w tym miejscu budynek 8-kondygnacyjny. Przy tak bliskiej odległości między budynkami i przy takiej wysokości istnieje obawa, że niższe kondygnacje będą pozbawione światła słonecznego. Wyrazili obawę, że przepisy to regulujące nie zabezpieczą odpowiednio interesów mieszkańców, a odcięcie dopływu światła słonecznego dla budynku może znacząco zwiększyć koszty centralnego ogrzewania. Lokalom mieszkaniowym znajdującym się na wyższych kondygnacjach zostanie ograniczona widoczność, co spowoduje spadek wartości wszystkich lokali i inne uciążliwości. Ich zdaniem budowa tak wysokiego budynku spowoduje uszkodzenia w konstrukcji ich budynku, który jest z lat 70-tych (taka sytuacja już miała miejsce w okolicy) – wymagane byłyby badania geologiczne określające wpływy konstrukcji budynku na istniejącą zabudowę. Zaznaczyli, że większość mieszkańców weszło w posiadanie lokali mieszkalnych w okresie, gdy obowiązywał szczegółowy plan zagospodarowania terenu zatwierdzony 27.12.1974 r., w którym plac, na którym planowany jest budynek miał służyć jako parking.

Powyższa lokalizacja otrzymała warunki zabudowy w 2008 r. na budynek 10-kondygnacyjny. Od

tego czasu, właściciel nie poczynił żadnych inwestycji na terenie działki, w związku z tym nie poniósł szkód finansowych. W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 65 § 1 ust. 2 warunki zabudowy zostają uchylone pod wpływem uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

- 2) Projekt planu przewiduje konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla nowopowstających budynków, natomiast mieszkańcy już zamieszkujący tą dzielnicę zostali pozbawieni parkingów i konieczności zabezpieczenia dla nich miejsc parkingowych na terenach gminnych. Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego tego rejonu z 1974 r. zabezpiecza w tym temacie interesy mieszkańców. Dla budynków przy ul. Zielonej 11, 13, 15 i 17 parkingi były przewidziane na terenach 054 i 055 MW3, będących obecnie w rękach prywatnych. W chwili obecnej na terenie powstały obiekty użyteczności publicznej (kościół parafialny i komisariat policji obsługujący do 70 tys. mieszkańców) – inwestycja komisariatu zgodnie z obowiązującymi przepisami nie posiada miejsc postojowych nawet dla pracowników zatrudnionych pozostaje więc problem miejsc postojowych dla interesantów. Ich zdaniem należałoby zabezpieczyć interesy mieszkańców Osiedla i działka gminna nr 175 powinna być przewidziana na miejsca parkingowe ogólnodostępne. Takie doprecyzowanie uniemożliwi przyszłościowo zabudowę tej działki i tym samym wyeliminowaniu ostatniego terenu pod taką inwestycję.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 2 oraz w uzupełnieniu:

Zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany do przeprowadzenia oceny warunków gruntowych i odpowiedniego zaprojektowania i wykonania inwestycji.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 3.

8. **A. M. W. O. R. w G.** wniosła do planu następujące uwagi:

- 1) Dostosować ustalenia planu dotyczące działki nr 1181 do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 11 października 2016 r. (nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A), dotyczącej planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W decyzji nie było wskazanych drzew do zachowania, a jedynie wymienione jako posiadające wysoką wartość przyrodniczą. Drzewa zaznaczone na rysunku projektu planu będą w znacznym stopniu ograniczać możliwość zabudowy i kolidować z projektowanym garażem podziemnym.
- 2) Zapisy projektu planu dla działki nr 1095 ustalają strefę wyłączoną z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, która nie jest uwzględniana przy obliczaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W granicach ww. strefy dopuszcza się jedynie użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne. Ponadto przez teren działki nr 1095 jest projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Zgodnie ze Studium nieruchomości jest położona na obszarze oznaczonym symbolem M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zaleca się, aby udział powierzchni biologicznie czynnej, ograniczającej możliwość realizacji funkcji wskazanej w Studium, kształtował się w granicach 25%-40%. Powyższy wskaźnik jest przewidziany do uszczegółowienia na etapie sporządzania planu miejscowego – w tym również wskazane zostaną tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu oraz tereny z zakazem zabudowy.

Zapis w karcie terenu 061 o nie uwzględnianiu strefy wyłączonej z zabudowy przy ustalaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej godzi w zamierzenia inwestycyjne AMW, planującej budowę budynku mieszkalnego na przedmiotowej działce, naruszając tym samym jej interes prawny. Ponadto jest sprzeczne z definicją zawartą w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdzie czytamy, że przez teren biologicznie czynny należy rozumieć „teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.

AMW wskazała, że nie widzi różnicy pomiędzy terenem zapewniającym naturalną wegetację a terenem do zagospodarowania w formie zieleni. Powyższe jest niezgodne z zapisami Studium i narusza zasady sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Wnieśli o wykreślenie w pkt 5 lit. g karty terenu 061 zdania „do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni”. Jednocześnie wnoszą o korektę na rysunku planu zasięgu strefy wyłączonej z zabudowy na działce nr 1095 do 30%.

Aktualnie powierzchnia terenu wyłączonego z zabudowy w projekcie planu wynosi 6581 m<sup>2</sup>, co stanowi 46% powierzchni działki.

Wnioskowali o wykreślenie projektowanego przez teren działki nr 1095 orientacyjnego przebiegu ciągu pieszego. Powyższe będzie stanowić kolejne ograniczenie możliwości zabudowy przedmiotowej działki. Zaproponowali poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż wschodniej granicy przedmiotowej działki, przylegającej do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przy ul. Modrej. Alternatywnym rozwiązaniem jest przywrócenie rozwiązania, przedstawionego w wyłożonym do wglądu w dniach 30.12.2016 r. – 24.01.2017 r. projekcie planu, jakim było poprowadzenie ciągu pieszego przez obszar 061 MW3 w kierunku ulic Podchorążych i Godebskiego. W ten sposób idea skomunikowania ul. Płk. S. Dąbka z ul. Bosmańską byłaby również spełniona.

3) Wnieśli o dokładniejsze sprecyzowanie lokalizacji oraz sposobu realizacji ciągów pieszych na terenach 061 MW3 i 098 US,ZP, z uwzględnieniem zapisów przewidujących ich wydzielenie geodezyjne, gdyż docelowo powinny one stanowić tereny gminne.

4) Wnieśli o zmianę zapisów w § 7 ust. 2 pkt 2 lit. a projektu planu, aby nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone wzdłuż linii obrysów istniejących budynków na terenach zabudowy wielorodzinnej nie dotyczyły parterowych budynków usługowych, tak samo jak w treści projektu planu wyłożonego do wglądu w dniach 30.12.2016 r. – 24.01.2017 r.

Zgodnie z treścią Studium na obszarach M2 ustala się priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdziale XIII. Ponadto dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej oraz obiektów produkcyjnych niekolidujących z funkcją mieszkaniową, z zaleceniem by udział tych funkcji nie przekraczał 40% powierzchni zabudowy.

Wykluczenie możliwości realizacji obiektów usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie stanowi kontynuacji identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalonych ogólnie w Studium. Powyższe stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy winien doprecyzować zasady określone w Studium, ale nie może doprowadzać do ich zmiany lub modyfikacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 1) Zweryfikowano ustalenia projektu planu na terenie 064 w dostosowaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wynika z treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Agencja Mienia Wojskowego planuje na terenie 064 MW2 budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 8 lokalach mieszkalnych. Uzasadnione jest ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 064 MW2 w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A – ograniczono wysokość do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz odpowiednio skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – *do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9.*

Teren 064 MW2 został nieco zmniejszony w stosunku do działki Agencja Mienia Wojskowego – część działki została przeznaczona pod poszerzenie ul. Płk. S. Dąbka. Dla utrzymania możliwości realizacji budynku o powierzchni zabudowy wynikającej z wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwiększono wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w projekcie planu do 0,35.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 z dnia 06.02.2017 r. ad 1a złożonej do wyłożonego planu do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 z dnia 06.02.2017 r. ad 2 złożonej do wyłożonego planu do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. oraz w uzupełnieniu:

W ramach inwestycji mieszkaniowej Błękitna 1B i Błękitna 1C zrealizowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z dwoma częściowo zagłębionymi w ziemi platformami garażowymi połączonymi z częścią mieszkalną. Łączna powierzchnia zabudowy całego zrealizowanego kompleksu wynosi 0,21 powierzchni całkowitej działki, dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr RAA-I-8706/7331/357/2006/702/dz.639/EM z dnia 18 stycznia 2007 r. W przedmiotowej decyzji

o warunkach zabudowy ustalono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu o maksymalnej wielkości 0,22. W związku z powyższym możliwości inwestycyjne działki nr 1095 zostały wyczerpane.

Nieuzasadniona jest rezygnacja z ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego przez działkę nr 1095. Przebieg ciągu pieszo-rowerowego ustanowiony został zgodnie z jego istniejącym przebiegiem oraz wzdłuż istniejącej kanalizacji deszczowej  $\varnothing 600$ .

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 z dnia 17.03.2017 r. ad 1 złożonej do wyłożonego planu do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. oraz w uzupełnieniu:

Brak uzasadnienia dla wydzielenia geodezyjnego ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych orientacyjnie na terenie 098 US,ZP i stanowiących element zagospodarowania ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego. Teren przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, na którym ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego winien stanowić w całości teren rekreacyjny dostępny dla wszystkich mieszkańców.

Projekt planu ustala jedynie lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku projektu planu. Nie przesądza natomiast o prawnej formie dostępności do nich. W przypadku terenów nie stanowiących własności gminnych zapewnienie dostępności może nastąpić w miarę możliwości techniczno-prawnych poprzez wydzielenie lub ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych.

Ad 4) Nie jest właściwym umożliwienie lokalizacji parterowych budynków usługowych w dowolnym miejscu poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Na terenie projektu planu są wyznaczone tereny, gdzie dopuszczona jest funkcja usługowa. Ponadto zgodnie z zapisami projektu planu w zabudowie wielorodzinnej w parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z zapisami Studium *na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań. Nie stanowi to o sprzeczności z regulacjami określonymi w Studium, o ile nie są naruszane zasady rozwiązań układów liniowych, logika niezbędnych rezerw terenowych oraz generalna struktura stref ważnych w mieście.*

9. **W. M. Z. 13** wniosła do planu następujące uwagi:

- 1) Działając na rzecz i z upoważnienia właścicieli lokali zgłosiła zastrzeżenia co do wysokości budynku, który ma zostać wybudowany przed ich oknami. Stwierdzili, że zostaną pozbawieni promieni słonecznych, które dla osób starszych i dzieci są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania. Odebranie mieszkańcom ostatniego terenu zielonego na osiedlu i tak jest już bardzo krzywdzące. Czy jako długoletni mieszkańcy (w budynku przy ul. Zielonej 13 mieszkają 40 lat) nie mają prawa żyć w spokoju. Czują się mieszkańcami drugiej kategorii, gdyż ogromne zyski będzie czerpał developer nie bacząc na ich prawo do czystego powietrza i odrobiny słońca.
- 2) Dodatkowo zaprotestowali przeciwko planowaniu wjazdu i wyjazdu do garażu podziemnego planowanego budynku od strony ich okien. Takie usytuowanie spowoduje, że nie będą mogli otworzyć okna, aby nie wdychać trujących spalin. Jako mieszkańcy wnieśli o zmianę projektu, chcąc cieszyć się słońcem i czystym powietrzem. Poinformowali, że w bloku przy ul. Zielonej mieszka wielu ludzi zasłużonych dla Gdyni, ludzi starszych i schorowanych, chcą tylko żyć w spokoju i patrzeć jak ich dzieci i wnuki dorastają na bezpiecznym osiedlu.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) W strefie wyłączonyj z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni o szerokości 10 m usytuowanej na granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej „Zielona 13” nie ma możliwości realizacji zabudowy, w tym realizacji wjazdów do garaży podziemnych.

W uzupełnieniu jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 1.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wysokość planowanej zabudowy na terenie 055 MW3 jest zgodna z obowiązującą dla przedmiotowej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy i wynosi do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych. Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto inwestycja realizowana

na terenie 055 MW3, zgodnie z projektem planu, zostanie odsunięta od granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej Zielona 13 dzięki wprowadzeniu strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, a także dzięki wprowadzeniu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

10. **J. G., W. B., T. N.** wnieśli do planu uwagi dotyczące terenu 149 KDW (omyłkowo oznaczono w piśmie 120 KD-D 1/2):

1) Teren ten jest drogą wewnętrzną, położoną wzdłuż bloku przy ul. Zielonej 19. Działka, którą zajmuje jest prawie w całości własnością mieszkańców nieruchomości nr 1 RSM Komuny Paryskiej, obejmującej budynki przy ulicach Zielona 19, Zielona 21, Płk. Dąbka 167, Kampinoska 4 i stanowi jedyny parking dla mieszkańców bloku przy ul. Zielonej 19.

2) Projekt planu zakłada dojazd do obiektów usługowych i przedszkola (tereny 071 U/MW2, 085 U,KS, 089 UO), co doprowadzi do utraty przez mieszkańców możliwości parkowania na własnym terenie.

Stwierdzili, że to skandal, że plan miejscowy powstający na wniosek mieszkańców, w celu uporządkowania przestrzeni dzielnicy, staje się narzędziem skierowanym przeciwko mieszkańcom.

Władze Gdyni w każdej rozmowie dotyczącej dodatkowych miejsc parkingowych wskazują na konieczność zapewnienia sobie parkingów na własnym terenie. W tej sytuacji ich parkingi na ich terenie zostaną po prostu im odebrane przez dewelopera, który zechce zarobić na inwestycji w teren 071 U/MW2. Zarobi ich kosztem. Zarobi też miasto. Stracą mieszkańcy.

Poinformowali, że czują się oszukani, ponieważ ich miasto chce zarobić na terenach inwestycyjnych ich kosztem. To niedopuszczalne.

Aby dojechać do terenów 071 U/MW2, 085 U,KS i 089 UO można wykonać dodatkowy pas wyłączający w ul. Płk. Dąbka, lub poprowadzić sięgacz wzdłuż tej drogi z wjazdem od ul. Kampinoskiej. Jednak najłatwiej jest zabrać ludziom ich własność siłą, nawet za to nie płacąc, jeśli ma się taką przewagę jaką ma gmina w przypadku planu miejscowego.

Wyrazili zdecydowany sprzeciw, ponieważ istniejąca droga dojazdowa jest jedynym parkingiem dla mieszkańców bloku przy ul. Zielonej 19. Niewystarczającą już ilość miejsc postojowych (na blisko 150 mieszkań przypadało ich ok. 30) uszczupliła znacznie budowa dojazdu do nowego budynku mieszkalno-usługowego na terenie 019 MW2.

Stwierdzili, że zapisy planu miejscowego nie mogą pogarszać i tak już bardzo trudnej sytuacji związanej z parkingami.

3) Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie 071 U/MW2 spowoduje znaczne zwiększenie nie tylko ilości parkujących samochodów, ale też ruchu samochodów osobowych i dostawczych. Taka sytuacja tuż pod oknami mieszkań pogorszy w znacznym stopniu warunki mieszkania na niższych kondygnacjach i bezpieczeństwo dzieci wychodzących na podwórko.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Uwaga nie dotyczy aktualnej wersji projektu planu. Odnosi się do projektu planu wykładanego w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni część złożonych uwag została uwzględniona, w związku z czym wprowadzono do projektu planu zmiany odnoszące się m.in. do poruszanych w przedmiotowej uwadze kwestii.

Ad 1) Uwaga została uwzględniona po pierwszym wyłożeniu – droga wzdłuż budynku Zielona 19 zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą wewnętrzną 149 KDW.

Ad 2) Zgodnie z zapisami aktualnego projektu planu dopuszcza się dojazd do obiektów usługowych od drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka.

Przy realizacji inwestycji na terenie 071 U/MW3 istnieje możliwość budowy miejsc postojowych na działce nr 128, która wyłączona jest z zabudowy.

Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej m.in. na terenie 071 U/MW2 – winny wynosić min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz 2-4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług i biur.

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 071 U/MW2 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów na terenach sąsiednich. Powyższe współczynniki zaspokoją całkowicie potrzeby parkingowe przyszłej inwestycji, bez pogarszania sytuacji parkingowej na nieruchomościach sąsiednich.

Ad 3) Zgodnie z zapisami aktualnego projektu planu współczynniki zabudowy zostały skorygowane w stosunku do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do

24.01.2017 r. Intensywność zabudowy została obniżona z 2,6 do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych z 1,6 do 1,2 oraz obniżony został współczynnik do obliczania powierzchni zabudowy z 0,45 do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Dojazd do terenu przedszkola oraz terenu 085 U,KS z uwagi na ich położenie przy skrzyżowaniach ulic, w tym ulicy zbiorczej – Płk. S. Dąbka oraz konieczność zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego winien odbywać się na zasadach dotychczasowych.

Ad 3) Przewidziana w projekcie planu funkcja na terenie 071 U/MW2 stanowi uzupełnienie i kontynuację dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej i usługowej.

**11. A. M. G. Sp. z o.o., W. M. B. 26, W. M. B. 28, W. M. B. 28A** zwrócili się z prośbą o wybudowanie fragmentu drogi 159 KDW (omyłkowo oznaczono w piśmie 160 KDW) łączącej ją z drogą 109 KZ-D 1/2 (Bosmańska). Uzasadniając uwagę poinformowali, że ww. nieruchomości od czasu zabudowania ich budynkami tj. od lat 50-tych XX wieku nie posiadają utwardzonego dojazdu z drogi publicznej, a w przypadku budynku ul. Bosmańska 26 nie istnieje legalny czyli zgodny z przepisami dojazd do posesji. Od początku istnienia budynku mieszkańcy używają dojazdu zwyczajowego. Taka sytuacja powoduje, że również służby miejskie, a w szczególności ratownicze mają znacznie ograniczony dostęp do nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r.

**12. S. M. N.** wniosła uwagi dotyczące terenu 097 US,ZP:

- 1) Poinformowała, że przeznaczenie terenu jako jedyna oaza zieleni, miejsce zabaw dla małych dzieci, teren sportu i rekreacji dla młodzieży i dorosłych, spełnia oczekiwania mieszkańców, świadczy o dbałości o interes społeczny przez władze miasta.
- 2) Wniosła o zakaz zabudowy budynkiem wielorodzinnym terenu działki nr 1087 graniczącej bezpośrednio z działką 1066 objętą terenem 097 US,ZP.
- 3) Wniosła o zwiększenie liczby ławek.
- 4) Wniosła o wykonanie naprawy nawierzchni terenu do gry w piłkę nożną.
- 5) Wniosła o montaż urządzeń tzw. siłowni plenerowej.
- 6) Wniosła o realizację miejsc postojowych na potrzeby usług sportu i rekreacji na terenie placu manewrowego stanowiącego część drogi dojazdowej 155 KDW (wymagającej remontu).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2) Projekt planu przeznacza teren 097 US,ZP pod usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej. Na przedmiotowym terenie projekt planu zakłada zakaz zabudowy z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz z dopuszczeniem realizacji parterowego budynku zaplecza obiektu sportowego (przebiegającej z zapleczem sanitarnym) o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> oraz realizację miejsc postojowych na potrzeby usług sportu i rekreacji w liczbie nie większej niż 15 miejsc postojowych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3-6) Wnioski o zwiększenie liczby ławek, wykonanie napraw nawierzchni, montaż urządzeń siłowni plenerowej oraz realizację miejsc postojowych na drodze wewnętrznej 155 KDW nie dotyczą zakresu ustaleń projektu planu.

Realizacja wyżej wymienionych elementów zagospodarowania terenu nie narusza ustaleń projektu planu.

**13. I. R. S.** wniosła do planu następujące uwagi:

- 1) Zwróciła się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu 055 z zabudowy wysokiej na zabudowę niską. Wyjaśniła, że obecnie istniejąca zabudowa ul. Zielonej po obu jej stronach, tak na początku jak i na końcu jest zabudową, na którą składają się budynki jednorodzinne. Naturalnym wydaje się utrzymanie na całym odcinku ul. Zielonej tego rodzaju zabudowy. Zabudowa niska nie będzie kolidowała z istniejącym łańcem architektonicznym nacechowanym stopniowym wzrostem wysokości budynków. Prezentowany postulat automatycznie usuwa problem braku naturalnego oświetlenia dla lokali bloków przy ul. Zielonej 13 i 17, który powstanie po zrealizowaniu inwestycji w postaci budowy budynku pięciokondygnacyjnego. Powyższa propozycja rozwiąże także problem braku miejsc parkingowych oraz drożności dróg dojazdowych.

2) Wniosła o zmianę zapisu dotyczącego zjazdu z ul. Zielonej na drogę lokalną nr 151 KDW i utrzymanie stanu istniejącego. Wyraziła opinię, że obecny wjazd jest zdecydowanie bardziej bezpieczny i zapewnia większą przepustowość w ruchu pojazdów i pieszych. Planowane przesunięcie jest ewidentnie podyktowane chęcią zapewnienia inwestorowi możliwości posadowienia większego budynku. Kuriozalnie projektowany budynek wysoki będzie korzystał właśnie z omawianej drogi wewnętrznej tym samym z obecnego wjazdu. Reasumując ruch uliczny wzrośnie o co najmniej 200%, a co za tym idzie zwiększy się także prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji w ruchu drogowym i zmniejszy się poczucie bezpieczeństwa pieszych użytkowników. Planowana zmiana zjazdu z ul. Zielonej na drogę 151 KDW będzie rozwiązaniem patologicznym, bo planujący świadomie spowodują zwiększenie zagrożenia w ruchu drogowym.

Dokonane ewentualne przyrzeczenie przy zakupie gruntu przyszłemu inwestorowi nie usprawiedliwia świadomego prowokowania zagrożenia utraty życia i zdrowia obywateli.

Obecne interesy ewentualnego inwestora konfrontuje się z interesami istniejących mieszkańców, którzy w okolicznościach nie do końca jasnych zostali pozbawieni wpływu na zbycie gruntów PKP. Nadmienila, że we wstępnej fazie analizy Wydział Inżynierii Ruchu Urzędu Miejskiego w Gdyni wykluczał możliwość zmiany istniejącego obecnie rozwiązania. Jednocześnie zignorowany został wniosek składającej uwagę o nadanie obecnej drodze wewnętrznej statusu drogi publicznej. Zapytała, jakie okoliczności doprowadziły do zmiany poprzedniego stanowiska? O stanie bezpieczeństwa stanowić powinna analiza zagrożeń, a nie status ulicy.

Rozumiejąc potrzeby przyszłej ewentualnej inwestycji, poinformowała, że jest w stanie zaaprobować sam przebieg nowej drogi 151 KDW. Wniosła jednak o:

- a) Uznanie tej drogi jako drogi publicznej, która wymusi na inwestorze zachowanie ustawowych szerokości pasów ruchu oraz z nakreślonych zatok parkingowych, tak istotnych dla bezpieczeństwa pojazdów wyjeżdżających z głębokich garaży podziemnych przy ul. Zielonej 9 i 9A;
- b) Zachowanie obecnego wjazdu bez jego przemieszczania w kierunku ul. Bosmańskiej;
- c) Zobowiązanie inwestora do zachowania nakreślonych w planie zatok parkingowych z powodów jak w pkt. a). Według wyjaśnień Biura Planowania Przestrzennego zaznaczone zatoki parkingowe nie stanowią obligatoryjnego nakazu ich wybudowania w tym konkretnym miejscu.

W obecnym planie zaprojektowano drogę 121 jako drogę publiczną, gdzie głównym argumentem jest dojazd do kościoła parafialnego. Podkreśliła, że ewentualne spiętrzenie ruchu kołowego na drodze prowadzącej do kościoła odbywa się w weekendy i to w godzinach przedpołudniowych. W tym też okresie ograniczony jest ruch pojazdów lokatorów pobliskich bloków co sumarycznie nie tworzy nowej jakościowo sytuacji. Przez analogię można stwierdzić, że z tych samych powodów ulega zwiększeniu ruch samochodowy do kościoła od strony drogi 151 KDW, a na pewno wymieniona droga jest główną drogą dojścia całej rzeszy wiernych z pobliskich osiedli z rejonu ulic Modrej i Bosmańskiej.

Zaproponowana linia zabudowy i wysokość nowego budynku w sposób ewidentny pogorszy warunki bytowe mieszkańców bloków przy ul. Zielonej 13 i 17, poprzez ograniczenie dostępu światła dziennego. Zwiększeniu ulegnie ruch kołowy tuż pod oknami, który będzie związany z wjazdem do garażu podziemnego nowego bloku. Wymienione okoliczności będą miały zasadniczy wpływ na wartość wszystkich lokali w tym rejonie.

Likwidacja terenów zielonych i zagęszczenie już istniejącego skupiska bloków pozbawi ludzi starszych, a przede wszystkim młodzież możliwości rekreacji w środowisku zamieszkania. Przyszła sytuacja powiększy patologię tzw. blockersów. Koszmar blokowiska tak powszechnie krytykowany, jest w obecnym planie świadomie programowany. Twórcy planu powinni zgodnie z doktryną obecnych władz miasta sprzyjać tworzeniu się lokalnych społeczności i obszarów przyjaznych mieszkańcom. Przykładem krótkowzroczności myślenia jest sytuacja jaka powstała w rejonie bloków przy ul. Benisławskiego 12 i 16. Nie ma wątpliwości, że komfort mieszkańców tych bloków jest właściwie zerowy.

Pozwoliła sobie postawić zarzut, że głównym elementem zmiany planu w tym rejonie jest dążenie do osiągnięcia komercyjnego zysku i pozostaje w całkowitej sprzeczności z deklarowanymi hasłami wyborczymi. Przedstawione argumenty są zbieżne z treścią pozwu o ustanowienie drogi koniecznej w toczącym się procesie przed Sądem Rejonowym w Gdyni, gdzie przytoczone zostało orzeczenie Sądu Najwyższego (orzeczenie SN z dnia 19.03.2002 r., IV CKN 895/00, postanowienie SN z dnia 06.04.2004 r., I CK 552/03) przedstawiające pogląd w myśl, którego regułą powinno być przystosowanie dotychczas istniejącego dostępu do drogi publicznej do prawidłowego użytku

zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej innym szlakiem.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) W strefie wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni o szerokości 10 m usytuowanej na granicy z działkami wspólnoty mieszkaniowej Zielona 13 oraz Zielona 17 nie ma możliwości realizacji zabudowy, w tym realizacji wjazdów do garaży podziemnych.

W uzupełnieniu jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dla przedmiotowego terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca realizację 5-cio kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z usługami w parterze. Nieuwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy w zapisach projektu planu spowodowałoby ograniczenie możliwości zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze ze strony właściciela terenu. Ponadto zasadnym jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej 5-cio kondygnacyjnej wzdłuż ul. Zielonej (stanowiącej ulicę zbiorczą) jako kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie.

W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączoną z zabudowy.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad 2) Korekta linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 150 KDW miała na celu odsunięcie zjazdu z drogi publicznej – ul. Zielonej od skrzyżowania ul. Zielonej z ul. Modrą ze względu m.in. na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.

Brak uzasadnienia dla zmiany kategorii drogi wewnętrznej 150 KDW na publiczną. Dojazd do kościoła jest zapewniony od wyznaczonej w projekcie planu drogi 120 KD-D 1/2.

Projekt planu nie przesądza o sposobie zastosowanych rozwiązań drogowych – orientacyjny układ jezdni został wrysowany na rysunku projektu planu informacyjnie i nie stanowi ustaleń planu. Szczegółowe rozwiązania drogowe zostaną zaprojektowane na etapie sporządzania projektów budowlanych. Nie zwalnia to inwestora z obowiązku zachowania na drodze wewnętrznej określonych w przepisach odrębnych wymiarów dla miejsc postojowych, jezdni manewrowych, dojazdów i dojazdów – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.