ZARZĄDZENIE NR 7508 /18/VII/U

PREZYDENTA MIASTA GDYNI
z dnia 27.02. 2018 r.

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.[1]) oraz uchwały nr XLV/951/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi, które wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. rozstrzyga się w sposób określony w „Wykazie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Rozstrzygnięcia zawarte w wykazie kieruje się do uwzględnienia w dalszych pracach planistycznych.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Gdyni

dr Wojciech Szczurek

[1] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

-Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 750.9/18/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 27.02. 2018 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Zarządzenie nr ..... Prezydenta Miasta Gdyni z dnia .....2018 r.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	10.01.2018 r.		Wnieśli następujące uwagi: 1) Poszerzenie pasa wyznaczonego jako dojazd do posesji przy ul. Beniowskiego 38 i 38B oznaczonego symbolem 114 KD-X o 1,5 m. Obecna szerokość pasa 3,8 m uniemożliwia wykonanie manewru wjeżdżania i wyjeżdżania samochodami osobowymi z posesji nr 38B i 38. 2) Zamknięcie dla ruchu samochodowego wjazdu w utwardzony pas 118 KD-X od strony ul. Kapitańskiej. Proszą o potraktowanie utwardzonego pasa od strony ul. M. Beniowskiego jako drogi dojazdowej do posesji 38B, 38 oraz niezabudowanych działek graniczących i zablokowanie możliwości wjazdu dla ruchu samochodowego od strony ulicy Kapitańskiej.	dz. nr: 951, 957, 958	114 KD-X, 118 KD-X 029 MN2,MW2, U.	Ad 1) Teren 114 KD-X w projekcie planu jest przeznaczony na parking. Przez ten teren dopuszcza się dojazd do działek nr 959, 960 i 961, (na których znajdują się budynki przy ul. Beniowskiego 38 i 38B). Dojazd do wnioskowanych działek będzie realizowany na terenie 114 KD-X wspólnie z parkingiem, a szerokość tego dojazdu będzie musiała spełniać wymagania przepisów odrębnych. Ad 2) W projekcie planu teren 118 KD-X jest przeznaczony na ciąg pieszy. Dojazd do niezabudowanych działek nr 952 i nr 953 powinien odbywać się bezpośrednio od ul. Beniowskiego. Zmiana organizacji ruchu, w tym wprowadzenie zakazu wjazdu od strony ul. Kapitańskiej lub wyeliminowanie możliwości przejazdu „tranzytowego" są możliwe, pozostają jednak poza zakresem dotyczącym ustaleń planu miejscowego.				
2.	06.02.2018 r.		Wniósł następujące uwagi: 1) Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 028 MN2,MW2,U 16 m dla budynków z dachem płaskim o 18 m z dachem stromym i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym czwarta kondygnacja realizowana na powierzchni 20% powierzchni działki. Argumentował, że proponowane rozwiązania architektoniczne umożliwią realizację 4-kondygnacyjnej części budynku od strony ul. Beniowskiego, a 3-kondygnacyjnej od ul. Grabowo, dzięki czemu nowo projektowany budynek	dz. nr 956, 957	028 MN2,MW2, U, 114 KD-X	Ad 5) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, jak również wymaganej powierzchni rekreacyjnej na terenie działki nr 956 ograniczona jest jej niedużą wielkością. Uzasadnione jest odstąpienie od wymogu realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań na przedmiotowej działce – analogicznie jak na terenach zabudowy jednorodzinnej. Ad 6) Usunąć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Grabowo – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu	Ad 1) Obowiązujący plan dopuszcza zabudowę do 3 kondygnacji. Projekt planu utrzymuje ten zapis, dopuszczając wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 12 m dla budynków z dachami płaskimi oraz do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych: do 13 m. Dalsze zwiększanie parametrów nie znajduje uzasadnienia. Ad 2), 3) W obecnym zagospodarowaniu działki wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 956 jest wyższa niż na działkach sąsiednich. Zgodnie			

			zlikwiduje obecną dysharmonię między 5 kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi przy ul. Beniowskiego usytuowanymi od strony lasu, a zabudową po przeciwnej stronie i w rejonie ul. Grabowo. Tłumaczył, że wnioskowane rozwiązanie nie narusza ustaleń Studium, ani żadnych obowiązujących przepisów prawa. 2) Zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki nr 956 z 0,3 na 0,45 powierzchni działki. Powyższe uzasadniał tym, że proponowany wskaźnik odpowiada rzeczywistemu wskaźnikowi na działce (powierzchnia działki 920 m², powierzchnia zabudowy ok. 406 m²). 3) Zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na działce 956 dla kondygnacji nadziemnych z 0,9 na 1,4. Powyższe uzasadniał tym, że proponowany wskaźnik odpowiada wskaźnikowi wyliczonemu na podstawie koncepcji zabudowy nieruchomości. 4) Ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie maksymalnym 20% powierzchni działki. Wnioskował o wprowadzenie w karcie terenu 028 MN2,MW2,U zapisu dopuszczającego zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, występującego np. w karcie terenu 030. Zaproponował następujące brzmienie tego zapisu: „powierzchnię biologicznie czynną nim. 20% powierzchni działki budowlanej dla działek narożnych". 5) Wykreślenie z karty terenu 028 MN2,MW2,U wskaźnika dot. powierzchni terenów rekreacyjnych w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań. Uwagę uzasadniał tym, że podany w projekcie planu wskaźnik nie znajduje odzwierciedlenia w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani w innych ustawach, a stanowi ograniczenie dla możliwości zagospodarowania terenu przedmiotowej nieruchomości. Argumentował, że Rozporządzenie ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie reguluje kwestię			miejscowego. Umożliwi to częściową adaptację istniejącej zabudowy lub realizację nowej pierzei usługowej wzdłuż ulicy.	z zapisami projektu planu możliwe jest utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy oraz jej nadbudowa, jeżeli nie spowoduje to przekroczenia pozostałych dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. W projekcie planu znajduje się następujący zapis: *na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.* W projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy został podwyższony do 0.9. podczas gdy plan obowiązujący ustalał do 0,8. Dalsze zwiększanie parametrów nie znajduje uzasadnienia. Ad 4) W projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony min. 25% powierzchni działki budowlanej, podczas gdy w planie obowiązującym *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej* działki wynosi 45%, dla działek narożnych może być zmniejszony do 35%.* Przywołane zapisy planu obowiązującego zostały utrzymane w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 030. Ad 7) W celu uporządkowania stosunków wodnych przy ul. Beniowskiego 27b i zminimalizowania prac związanych z przebudową istniejącej kanalizacji deszczowej, w projekcie planu na działce nr 957 przewidziano lokalizację zbiornika retencyjnego. Ad 8) Działki nr 948 i nr 955 stanowią rezerwę terenu dla stanowisk postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Grabowo. Ad 9) Ze względu na postępujący wzrost wskaźnika motoryzacji, w stosunku do okresu			

			powierzchni terenów rekreacyjnych w zabudowie wielorodzinnej, a przepis gminny, (do którego zaliczył miejscowy plan zagospodarowania terenu), będący niższy rangą nie może wprowadzać przepisów odmiennych. 6) Zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 028 MN2,MW2,U od strony ul. Grabowo, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem działki nr 956, z uwzględnieniem obrysu budynku i ustalenie jej w odległości 4,5 m od istniejącej krawędzi jezdni. Powyższe uzasadniał tym, że linia zabudowy w projekcie planu przecina istniejący budynek. Wg składającego uwagę, narusza to jego prawa związane z możliwością wykonywania prawa własności, a jego nieruchomość pod tym względem została potraktowana wyjątkowo, ponieważ w innych przypadkach linia zabudowy uwzględnia obrysy budynków. Argumentował, że usytuowanie budynku nie narusza przepisów prawa, gdyż jest oddalony od krawędzi jezdni o ok 8,5 m, (przy wymaganych min. 6 m). Zarzucał, że linia zabudowy z projektu planu powoduje większe ograniczenia zabudowy niż przewiduje obowiązujący plan. 7) Przeznaczenie działki gminnej nr 957 pod zabudowę, tj. oznaczenie jej w planie symbolem 028 MN2,MW2,U. Powyższe uzasadniał tym, że przedmiotowa działka stanowi samodzielną działkę budowlaną i może być przedmiotem sprzedaży i dochodu gminy. Poinformował, że jest zainteresowany kupnem tej działki i zagospodarowaniem jej wspólnie z działką nr 956 w celu uzyskania korzystniejszych warunków dla realizacji zabudowy. 8) Przeznaczenie części działek gminnych nr 955 i nr 948 pod zabudowę, tj. oznaczenie ich w planie symbolem 028 MN2,MW2,U. Powyższe uzasadniał tym, że przedmiotowe działki są działkami drogowymi o szerokości ok. 14,5 m, a minimalna szerokość drogi dojazdowej wynosi 10 m. Tłumaczył, że ul. Grabowo jest urządzona i istniejące chodniki mieszczą się w pasie szerokości 10 metrów, nie ma uzasadnienia				około roku 2000, kiedy opracowywany był obowiązujący plan miejscowy, obecnie konieczne jest przyjmowanie wyższych wymagań parkingowych, przy czym należy wziąć pod uwagę, że przedmiotowy teren znajduje się w strefie intensywnej zabudowy z dobrą obsługą komunikacją zbiorową.			

			utrzymywanie zbyt szerokiego pasa drogi. 9) O pozostawienie wskaźników parkingowych bez zmian w stosunku do obowiązującego planu tj.: 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, 15 stanowisk/1000 m2 usług, 10 miejsc/100 miejsc w obiektach gastronomicznych, Powyższe uzasadnia tym, że proponowane w obecnie sporządzanym projekcie planu wskaźniki są mniej korzystne i trudno znaleźć uzasadnienie dla takich zmian. Argumentując uwagi, nawiązał do złożonego w 2014 r. wniosku do planu, w którym informował o zamiarze realizacji czterokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego. Tłumaczył, że przy planowanej inwestycji chce wykorzystać dogodne położenie nieruchomości (lokalizacja niedaleko centrum, urządzone ulice, pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną) i dotychczasowe w nią zainwestowanie (rozbudowa istniejącego obiektu). Tłumaczył, że w parterze budynku ma zamiar urządzić przedszkole, a na wyższych kondygnacjach mieszkania, z opcją wynajmu dla studentów. Argumentował, że proponowana przez Niego zabudowa może „naprawić" dysharmonijny krajobraz w rejonie, stanowiąc łącznik między przedwojenną zabudową dwu i trzykondygnacyjną oraz blokami z „wielkiej płyty". Zarzucał, że zaproponowane w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne umożliwiają bardzo ekstensywną zabudowę jak na ten rejon miasta. Wyjaśniał, że Jego zdaniem wzorem dla ustalania warunków zabudowy w projekcie planu jest bardziej przedwojenna podmiejska zabudowa mieszkaniowa na działkach z okresu przedwojennego, (jak np. przy ul. Beniowskiego, ul. Wąsowicza), niż intensywna zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa, powstająca obecnie w dzielnicy Grabówek. Tłumaczył, że rodzaj zabudowy określony wskaźnikami urbanistycznymi w projekcie planu jest nieaktualny i niezasadny, biorąc pod uwagę współczesny miejski charakter tego terenu z skoncentrowaną zabudową usługowo-							

			mieszkaniową. Zarzucał, że projekt panu nie uwzględnia potrzeby realizacji mieszkań do wynajęcia dla studentów np. w rejonie Akademii Morskiej. Tłumaczył, że mimo wcześniej złożonych wniosków do projektu planu, ujawniających Jego zamierzenia inwestycyjne, przyjęte rozwiązania planistyczne nie uwzględniają obecnego sposobu zagospodarowania działki ani tendencji do uzupełniania intensywnej zabudowy. Zarzucał, że zaproponowane w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne nie są ze sobą skorelowane, ponieważ dopuszczona powierzchnia zabudowy (wskaźnik 0,3) i intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych 0,9 po przeliczeniach nie jest możliwa do zrealizowania z powodu wymogu dotrzymania pozostałych wskaźników. Tłumaczył, że teoretycznie jest możliwa realizacja parkingu podziemnego, a narzuconych dodatkowych terenów rekreacyjnych i powierzchni biologicznie czynnej na dachu, jednak rozwiązanie takie nie jest opłacalne ze względu na wartość powierzchni użytkowej ograniczoną zapisami projektu planu. Wyjaśniał, że wykonanie garażu podziemnego wymagałoby zniszczenia istniejącego zagospodarowania nieruchomości oraz skutkowałoby marnowaniem dotychczasowego wkładu finansowego i dodatkowymi kosztami wyburzeń. Zarzucał, że ustalenia projektu planu nie dają możliwości przeprowadzenia rentownej inwestycji i w konsekwencji hamują rozwój tego terenu. Zdaniem składającego uwagę właściciele nieruchomości tracą na projekcie planu, ponieważ potencjalny inwestor nie może zrealizować inwestycji ani korzystać z zakupionej nieruchomości w sposób zapewniający dochód. Tłumaczył, że w wyniku wprowadzonych w projekcie planu ograniczeń dla możliwości zabudowy traci też miasto, ponieważ właściciel terenu nie może przyczynić się do rozwoju interesu publicznego, (przez odprowadzanie podatków od budynków i działalności oraz oferowanie nowych usług). Zarzucał, że zapisy projektu planu ograniczają Jego prawo własności, chronione Konstytucją							

			Rzeczypospolitej Polskiej, która w art. 64 ust. 3 mówi: „Własność może być ograniczona, tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności". Uwagi uzasadniał tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie istnieją obiekty potwierdzające słuszność proponowanych przez Niego zmian. Tłumaczył, że projekt planu powinien umożliwiać racjonalne wykorzystanie potencjału lokalizacji i walorów ekonomicznych nieruchomości. Składający uwagę argumentował, że skoro Jego sąsiedzi mogli zrealizować obiekty mieszkaniowe o wysokich wskaźnikach urbanistycznych, to zgodnie z zasadą równego traktowania podmiotów przez władze publiczne (art. 32 Konstytucji RP), On też będzie mógł zrealizować zamierzenia budowlane o podobnych charakterze, które uatrakcyjnią ten rejon Gdyni.							
3.	17.01.2018 r.		Wnieśli o zmianę zapisów dotyczących dopuszczalnej zabudowy na działce nr 1035, w tym: - obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy, - ustalenie możliwej lokalizacji nowo projektowanego budynku jako przylegającej do północnej ściany istniejącego budynku przy ul. Beniowskiego 32.	dz. nr 1035, 1036	034 MW2	Na działce nr 1036 znajduje się budynek o wysokich walorach kulturowych (grupa A), dla którego ustalono ochronę konserwatorską. Należy doprecyzować warunki lokalizacji nowo projektowanego budynku na działce sąsiadującej - przy granicy z budynkiem historycznym - w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.	Przyjęty w projekcie planu parametr intensywności zabudowy pozwala na realizację na działce nr 1035 zabudowy o gabarytach zbliżonych do gabarytów budynku istniejącego na działce nr 1036.			
4.	06.02.2018 r.		Wnieśli następujące uwagi: 1) Skorygowanie zapisów projektu planu dla terenów 045 MW3 i 046 MW3, na takie które w przypadku wyburzenia obecnych 10-kondygnacyjnych budynków a także zmiany sposobu użytkowania tych działek (z przeznaczenia na cele szkolnictwa wyższego na komercyjne budownictwo mieszkaniowe) uniemożliwią wybudowanie osiedla z tak wielką ilością mieszkań. Tłumaczyli, że gabaryty wybudowanych w latach 1975-1976 trzech 10 kondygnacyjnych „wieżowców" przy ul. Beniowskiego, pełniących rolę domów akademickich, stanowią dysonans architektoniczny w stosunku do otoczenia. Wg składających uwagę, wybudowane w ostatnich latach budynki wielorodzinne, (przy ul. Beniowskiego 5, Beniowskiego 28,	dz. nr: 1045, 1046, 1081, 1082, 953, 963, 1035	045 MW3, 046 MW3, 029 MN2,MW2, U, 034 MW2	Ad 2) Uzasadnione jest ustalenie ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenie 046 MW3, na działce nr 1082, wzdłuż granicy z działką nr 1083, umożliwiającego dostęp rekreacyjny do terenów leśnych.	Ad 1) W projekcie planu określono zasady uwzględniające inwestycje zakładane przez władze Akademii Morskiej. Podstawą przyjętych w projekcie planu zapisów były rozwiązania wyłonione w konkursie studialno-ideowym na „Koncepcję funkcjonalno-przestrzenną kampusu Akademii Morskiej w Gdyni", który został zorganizowany we współpracy Miasta i Akademii. Główne zamierzenia inwestycyjne Akademii Morskiej obejmują realizację hali sportowej, budynku centrum dydaktycznego oraz nowych domów studenckich. Budynki obecnych domów studenckich zlokalizowanych pośród zabudowy mieszkaniowej, przy ul. Beniowskiego 15-17 i ul. Beniowskiego 20-22 przewidziane są do wyburzenia, a w ich miejsce planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze.			

			Demela 1, Demela 1A), spowodowały pogorszenie warunków życia mieszkańców; wzmożony ruch pojazdów, deficyt miejsc parkingowych, problemy z włączeniem się do ruchu na ul. Beniowskiego, sklasyfikowanej w projekcie planu jako droga dojazdowa KD-D 1/2, której szerokość wynosi tylko 5,1 m. Zarzucili, że projekt planu przewiduje możliwość wybudowania przy ul. Beniowskiego 15-17 oraz Beniowskiego 20-22 (tereny 045 MW3 i 046 MW3), takich budynków, o jakie wnioskował inwestor (firma BMC Invest Sp. z o.o.) i Akademia Morska, która jest właścicielem działek. Argumentowali, że zezwolenie na budowę planowanego osiedla mieszkaniowego spowoduje wzrost liczby mieszkańców ulicy o ok. 45%, a wprowadzenie do ruchu dodatkowych 200-300 samochodów pogorszy warunki życia mieszkańców ulic Beniowskiego, Kollątaja, Kapitańskiej i Grabowo. Wg składających uwagi, budowa przedmiotowego osiedla, będzie skutkowała zwiększeniem już przekroczonej normy poziomu hałasu i zanieczyszczeń powietrza, a także pogorszeniem warunków ruchu drogowego na ul. Beniowskiego. Nadmienili, że w większości istniejących budynków mieszkania na parterze mają ona oddalone od jezdni o 5-10 m. Wyrazili zaniepokojenie, tym że ewentualna budowa wiąże się z ruchem ciężkiego sprzętu budowlanego. Wspomnieli, że na dotychczasowe prośby o instalacje np. progów zwalniających Urząd Miasta Gdyni odpowiadał stwierdzeniem, że pod jezdnią jest infrastruktura techniczna, która może ulec zniszczeniu powodów wstrząsów. Zwrócili uwagę, że przy ul. Beniowskiego jest jeszcze kilka innych działek, na których będzie dozwolona zabudowa wielorodzinna (działki nr 953, 963, 1035). Ich zdaniem Gdynia powinna się rozwijać ale nie powinno się to odbywać kosztem jakości życia obecnych mieszkańców, spokojnych do niedawna dzielnic, warunki zabudowy są dostosowane do planów i projektów firm deweloperskich. Dodali, że rażącą niesprawiedliwością jest to, że w projekcie planu zagospodarowania				Działki na których zlokalizowane są budynki domów studenckich przy ul. Beniowskiego 15-17 i Beniowskiego 20-22 mogą zostać sprzedane przez Akademię tylko razem z budynkami. Zysk ze sprzedaży działek Akademia Morska planuje przeznaczyć na realizację m.in. nowych domów studenckich na terenie kampusu. Zaproponowane w projekcie planu parametry rekompensują przyszłemu deweloperowi cenę działek i sprawiają, że inwestowanie na nich staje się ekonomicznie uzasadnione. Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. nie znajdują zastosowania w przypadku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewidziana w projekcie planu wysokość zabudowy na terenie 046 MW3 nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej na tym terenie (do 6-12(13) kondygnacji). Wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 046 MW3 przyjęty w projekcie planu wynosi 0,43 powierzchni działki budowlanej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w sposób odmienny określić zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Opracowując go, bierze się pod uwagę wyniki szerszych analiz oraz czynniki wybiegające poza te jakie zawierane są w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowywanej przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (kontekst miejsca, strefowanie zabudowy, zrównoważony rozwój w tym potrzeba racjonalnego wykorzystania terenów budowlanych w mieście, walory ekonomiczne przestrzeni).			

			przestrzennego, tereny tych działek zostały tak sklasyfikowane aby można było je sprzedać za nieporównywalną cenę w stosunku do ceny gruntu okolicznych terenów prywatnych. Równocześnie nieruchomości prywatne tracą na wartości ze względu na to, że okolica staje się blokowiskiem z problemami komunikacyjnymi. Uwagę argumentowali tym, że przygotowanie planu zagospodarowania przestrzennego jest najlepszym momentem do przywrócenia ulicy Beniowskiego charakteru terenu o zabudowie maksymalnie MW1. 2) W przypadku realizacji jakiejkolwiek inwestycji na działce nr 1082, wnoszą o wyznaczenie na terenie 046 MW3 ogólnodostępnego, publicznego przejścia (ciągu pieszego) prowadzącego od chodnika do lasu, pomiędzy posesjami Beniowskiego 13 i 15 lub o wprowadzenie zapisu, aby teren przed budynkami pozostał terenem otwartym dla okolicznych mieszkańców, jako teren zielony, na przykład z ławkami do odpoczynku.							
5.	05.02.2018 r.		1) Zadał pytanie czy w projekcie planu teren pomiędzy budynkiem przy ul. Beniowskiego 13 a Beniowskiego 15, *zostanie ujęty jako ogólnodostępny ciąg pieszy. Argumentował, że niniejsza droga od ponad 70 lat spełnia teren rekreacyjny dla mieszkańców ul. Beniowskiego.* 2) Zapytał, czy w związku z zamiarem budowy dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działce położonej przy ul. Beniowskiego 15-17, *nie zostanie naruszona niekontrolowana realizacja nowej zabudowy*. Tłumaczył, że istotą jest zachowanie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych ww. obszaru. 3) Zapytał, czy zostanie zachowany wskaźnik powierzchni zabudowy do wielkości działki, który w tym przypadku wynosi 0,33. 4) Zadał pytanie, czy zostaną zachowane wysokości nowopowstałych budynków zgodne z § 7 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. 5) Zadał pytanie, czy w przypadku nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowo-	dz. nr 1081, 1082	046 MW3	Ad 1) Jak w uwadze nr 4 pkt 2. Ad 5) W projekcie planu dla terenu 046 MW3 znajduje zapis, mówiący o tym, że *w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań.*	Ad 2), 3), 4) Jak w uwadze nr 4 pkt 1.			

			usługowej zostanie zachowany wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią. Stwierdził, że *intensywna zabudowa ul. Beniowskiego powoduje dalszą niekontrolowaną urbanizację nowej zabudowy.*							
6.	26.01.2018 r.		Wnieśli o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 031 MN1, na działce nr 1063 i dostosowanie jej do głównej ściany frontowej parteru i I piętra.	dz. nr 1062, 1063	031 MN1	Skorygować przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do elewacji budynku zrealizowanego na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę (1 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego z wycofaniem ścian przyziemia o 1 m względem tej linii zabudowy).				
	26.01.2018 r.		Wyrazili sprzeciw wobec przeznaczenia części działki nr 1063, pełniącej funkcję rekreacyjną dla mieszkańców budynku przy ul. Beniowskiego 37 na drogę. Obawiają się, że po poszerzeniu drogi wg projektu planu fragment końcowy ulicy będzie nadal pełnił rolę wyłącznie parkingu dla mieszkańców budynku przy ul. Beniowskiego 48.			Zmniejszyć wymiary placu do zawracania do minimalnych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – promień 6 m, przesuwając linię rozgraniczającą tereny 031 MN1 i 105 KD-D 1/2 w kierunku południowo-zachodnim (zmniejszając podcięcie działki nr 1063).	Część działki nr 1063 musi zostać przeznaczona na drogę – plac do zawracania dla samochodów. Ul. M. Beniowskiego - droga publiczna klasy D (dojazdowa) jest na przedmiotowym odcinku nieprzelotowo zakończona. Realizacja placu do zawracania wymagana jest przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.			
7.	31.01.2018 r.		Wniesiono o uwzględnienie w projekcie planu możliwości budowy sali gimnastycznej przy Zespole Szkół Hotelarsko-Gastronomicznych i Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego nr 1 przy ul. Morskiej 77, 79. Zaproponowano trzy lokalizacje. 1) Wzdłuż ulicy Morskiej wraz z łącznikiem budynku szkoły ZSH-G przy ul. Morskiej 77. Maksymalne wymiary hali mogłyby wynosić 17,4 m x 30,6 m, a wysokość odpowiadałaby górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniego skrzydła istniejącego budynku szkoły przy ul. Morskiej 77. Powyższa lokalizacja byłaby możliwa do realizacji po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i odstępstw od warunków technicznych. Powyższą lokalizacja jest zdaniem składającego uwagę przyjazna dla uczniów z uwagi na możliwość budowy łącznika, który pozwoliłby na dostęp do budynku sali gimnastycznej bez konieczności wychodzenia na zewnątrz. Z uwagi na historyczne założenia urbanistyczne i sąsiadujący pomnik przyrody gabaryty budynku byłyby	dz. nr: 895, 900, 901, 902,	025 UO,UN,US	W projekcie planu należy uwzględnić możliwość realizacji sali gimnastycznej. Najbardziej dogodną jest lokalizacja w miejscu istniejącej sali sportowej typu „namiotowego". Skorygować przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy umożliwiając lokalizację sali z boiskami do siatkówki (24x15), do koszykówki (32x19) i pomieszczeniami zaplecza. Sala sportowa typu „namiotowego" mogłaby zostać przeniesiona na teren istniejącego gruntowego boiska wraz z bieżnią przy ul. Kapitańskiej, co umożliwiłoby jego utrzymanie i wykorzystywanie przez uczniów. Przedmiotowa lokalizacja zapewnia możliwość kontynuacji zasad kompozycji zabytkowego zespołu dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni oraz zachowanie ładu przestrzennego na terenie 025 UO,UN,US, który położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej).	Lokalizacja sali gimnastycznej przy budynku Zespołu Szkół Hotelarsko-Gastronomicznych przy ul. Morskiej 77 koliduje z drzewami objętymi ochroną jako grupowy pomnik przyrody (czternaście jarzębów szwedzkich), ustanowiony w § 1 ust. 4 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r., oznaczony na rysunku planu. Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. uchwały. Realizacja budynku sali gimnastycznej w miejscu boiska przy ul. Kapitańskiej, z postawieniem sali sportowej typu „namiotowego", byłaby sprzeczna z zasadami ochrony i kontynuacji kompozycji zabytkowego zespołu dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni.			

			ograniczone. 2) Na istniejącym boisku ziemnym położonym wzdłuż ul. Kapitańskiej na terenie Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego nr 1. Na podstawie przeprowadzonych przez projektanta analiz lokalizacja wydaje się bardziej elastyczna i prostsza do adaptacji. Wielkość terenu stwarza większy potencjał dla funkcji obiektu i nie stwarza ograniczeń jego gabarytów jak w przypadku lokalizacji przy ul. Morskiej. Sala gimnastyczna nie przekraczałaby wysokości zabudowy określonej przez główny budynek CKZiU przy ul. Morskiej 79. 3) W miejscu istniejącej hali typu namiotowego, dla której dzierżawa kończy się w roku 2024. Biorąc pod uwagę powyższe zwrócono się z prośbą o rozważenie zmian dotyczących linii zabudowy w sposób umożliwiający budowę sali gimnastycznej w dwóch z ww. lokalizacji.							
8.	30.01.2018 r.		Wniósł o uwzględnienie w planie połączenia dróg 090 KD-G 2/2 (ul. Morskiej) i 107 KD-D 1/2 (ul. G. Denhoffa). Powyższe uzasadnił tym, że usprawniłoby obsługę komunikacyjną planowanego lodowiska, zapewniając dojazd nie tylko od strony ul. Kapitańskiej.	dz. nr: 905, 906, 908, 909, 910, 1103, 1105	025 UO,UN,US, 107 KD-D 1/2, 090 KD-G 2/2	Obecnie ul. G. Denhoffa nie ma połączenia z ul. Morską. Zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odstępy między skrzyżowaniami na drodze klasy „G", jaką jest ul. Morska, na terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m, wyjątkowo 400 m. Realizacja wnioskowanego połączenia wymagałaby odstępstwa od ww. warunków technicznych. Zasadne jest wykreślenie zapisu projektu planu dotyczącego braku połączenia ul . G. Denhoffa z ul. Morską i pozostawienie tego problemu do rozstrzygnięcia przez zarządcę drogi.				
9.	24.01.2018 r.		Wniesiono o ujęcie w opracowywanym planie działek nr: 1008, 1009 i 1048, stanowiących schody łączące ulicę Beniowskiego na wysokości budynków 18 i 20 z ulicą Kapitańską na wysokości budynków 29a i 31 z przeznaczeniem na realizację celu publicznego – ciągu pieszego.	dz. nr: 1008, 1009, 1048	042 MW3, 048 MW2	Projekt planu ustala lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenach 042 MW3 i 048 MW2, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku projektu planu. Zapis taki umożliwia wydzielenie ciągu pieszego i przejęcie go przez gminę.				
10.	30.01.2018 r.		Wniósł o doprecyzowanie zapisów od jakiej	dz. nr:	064 MN1	W karcie terenu 064 MN1 projekt planu				

			wysokości liczy się wysokość budynku na karcie terenu 064 MN1. Tłumaczył, że na terenie może powstać zabudowa wysokości do 3 kondygnacji i do 11 metrów. Działka mieści się na skarpie i istnieje niebezpieczeństwo, że inwestor uzna za poziom „zero" górę skarpy, a piętra niższe za piwnice i garaże podziemne. Budynek licząc od wejścia mieszczącego się u góry skarpy by miał zapisane 3 kondygnacje (11 metrów). Jednak od strony ul. Falistej byłby to 5-6 kondygnacyjny budynek, gdyż od tej strony widoczne byłyby kondygnacje „podziemne". Zdaniem składającego uwagę, możliwość nadużyć może zdarzyć się również przy liczeniu wysokości od sąsiednich działek drogowych (116 KD-X i 122 KD-X). Działka 122 KD-X biegnie przez całą długość skarpy aż na jej górę. Inwestor zabudowujący działkę nową zabudową mógłby liczyć wysokość nowych budynków od najwyższego punktu tej działki. Mając na uwadze obawy mieszkańców sąsiednich budynków wnosi o doprecyzowanie zapisów i jasne stwierdzenia od jakiego punktu należy liczyć wysokość zabudowy na karcie terenu 064 MN1.	1299, 1300, 1303		dopuszcza wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 11 m. Projekt planu zawiera następującą definicję wysokości zabudowy: *„wysokość wyrażona w metrach to wymiar mierzony ze wszystkich stron obiektu, od poziomu przylegającego do niego terenu do wierzchołka obiektu; w przypadku budynku od poziomu przylegającego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji podziemnych lub murów oporowych związanych z budynkiem, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki".* Ponieważ projekt planu ogranicza wysokość zabudowy określając ją w metrach jak i w liczbie kondygnacji, nie ma możliwości mierzenia wysokości zabudowy od rzędnej górnej części skarpy ani rzędnej działek drogowych, przylegających do działek budowlanych znajdujących się w granicach terenu 064 MN1. Pomiar powinien być wykonany „ze wszystkich stron obiektu", zatem w praktyce od najniżej położonego przylegającego terenu. Skorygować zapisy dot. kondygnacji nadziemnych i podziemnych z uwzględnieniem zmiany ich definicji w związku z wejściem w życie rozporządzenia ministra infrastruktury i budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.				
11.	06.02.2018 r. (data stempla)		Wniósł o zmianę przeznaczenia terenu 064 MN1 – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca na MN1,MW1 - zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 6 mieszkań. Powyższe argumentował tym, że dopuszczenie na terenie 064 wyłącznie zabudowy jednorodzinnej jest niespójne z zapisami terenów znajdujących się w sąsiedztwie (062 MN1,MW1, 063 MN1,MW1, 065 MW2, 066 U,MW2, 067 MW1, 068 MW3). Wyjaśniał, że zapis uniemożliwiający lokalizację na terenie 064 MN1 zabudowy wielorodzinnej jest trudno wytłumaczalnym wyjątkiem i dyskryminacją dla właścicieli	dz. nr: 1300, 1301, 1303	064 MN1	Na działkach nr 1300, 1301, 1303 (ul. Falista 20) zrealizowany został budynek z trzema kondygnacjami mieszkalnymi i lokalem użytkowym w przyziemiu. W 2002 r. lokal użytkowy w przyziemiu został przekształcony na cele mieszkaniowe i obecnie budynek użytkowany jest jako obiekt kilkumieszkaniowy. Uzasadnione jest dopuszczenie, obok funkcji zabudowy jednorodzinnej, funkcji małych domów mieszkalnych – do 4 mieszkań, przy zachowaniu niezmienionych pozostałych wskaźników i parametrów zabudowy.	Wjazd na teren oznaczony symbolem 064 znajduje się ok. 10 m ponad poziomem wjazdów na teren działek znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 063, co stanowi ograniczenie dla intensyfikowania zabudowy. Ograniczenie liczby mieszkań (do 4) wprowadzono ze względu na charakter istniejącej zabudowy jednorodzinnej i ograniczone przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji na działkach nr 1300, 1301, 1303 6-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego, bez ograniczania liczby mieszkań, spotkał się z uzasadnionym			

			nieruchomości znajdujących się w obrębie przedmiotowego terenu. Tłumaczył, że brak możliwości lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy jednoczesnym dopuszczeniu gabarytów zabudowy jak w karcie terenu 063, gdzie taka zabudowa jest dopuszczona, (intensywność zabudowy 1,6, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 11 m, szerokość elewacji frontowej do 16 m) jest niezrozumiałe.				sprzeciwem mieszkańców osiedla przy ul. Falistej i Lelewela.			
12.	02.02.2018 r.		Wniósł następujące uwagi: 1) Pozostawienie działki przy ul. Falistej 20 jako przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą jednorodzinną. Przywołał zeszłoroczne plany inwestycji na ww. działce, która miała polegać na wyburzeniu budynku istniejącego i wybudowaniu w jego miejscu 6-kondygnacyjnego budynku. Tłumaczył, że w związku z interwencją mieszkańców sąsiednich budynków, którzy wyrazili sprzeciw wobec tej inwestycji projekt nie został zrealizowany. Poruszył również kwestię zagrożenia stabilności skarpy w rejonie budynku przy ul. Falistej 20, jakim byłyby prace ciężkiego sprzętu budowlanego. 2) Umieszczenie w projekcie planu zapisu o połączeniu osiedla Lelewela-Falista z ul. Wolności poprzez przedłużenie ul. Falistej. Tłumaczył, że istniejący kiedyś przejazd od ww. osiedla po drodze z nawierzchnią z płyt betonowych po wybudowaniu obiektów Morskiego Instytutu Rybackiego został zlikwidowany. Powołał się na plany turystyczne z 1963 r. i 1970 r. wskazujące przebieg ul. Falistej do ul. Wolności. Wyraził wątpliwość dotyczącą budowy przedłużenia ul. Lelewela, tłumacząc, że ul. Wolności jest położona kilkanaście metrów poniżej osiedla oraz wskazując kolizję planowanej przebudowy ulicy z schodami prowadzącymi z osiedla do ul. H. Kołłątaja. 3) Wskazanie lokalizacji na parking, na potrzeby lodowiska planowanego na zbiegu ulic Morskiej i Denhoffa. Wyjaśnił, że nie można zakładać, że użytkownicy lodowiska, którymi będą mieszkańcy Gdyni, Wejherowa, Rumi i Redy, będą korzystać z komunikacji publicznej. Wskazał problem braku miejsc parkingowych na potrzeby	dz. nr: 1298, 1300, 1302, 1303, 1204	064 MN1, 068 MW3, 122 KD-X Obszar planu	Ad 1) Uzasadnione jest pozostawienie niezmienionych, ustalonych w wyłożonym projekcie planu, dopuszczalnych gabarytów nowej zabudowy na działce przy ul. Falistej 20 w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (powierzchnia zabudowy do 0,25 powierzchni działki i wysokość do 3 kondygnacji i do 11 m). Ad 2) Zarówno w projekcie planu jak i w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej przewidziano rezerwę terenu pod realizację drogi, będącej przedłużeniem ul. Lelewela, biegnącej wzdłuż terenu Morskiego Instytutu Rybackiego do ul. Wolności. Na rysunku projektu planu, na terenie 068 MW3, pokazano orientacyjny przebieg przedłużenia ul. Falistej, który łączy się z planowaną drogą, będącą przedłużeniem ul. J. Lelewela. Podczas prac nad projektem planu, zostały wykonane niezbędne analizy, uwzględniające ukształtowanie terenu, które wykazały, że rozbudowa ul. J. Lelewela w proponowanej lokalizacji jest możliwa. Realizacja przedmiotowej drogi wymaga przebudowy istniejących schodów, które zostałyby odtworzone w innej lokalizacji. Ad 4) Część działki nr 1298, po której przebiega ciąg pieszy, którym obecnie niemożliwe jest przejście został w projekcie planu przeznaczony na ogólnodostępny ciąg pieszy (122 KD-X), by służyć wszystkim mieszkańcom dzielnicy jako dojście do terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 089 ZP.	Ad 1) Przy ul. Falistej 20 zrealizowany został budynek z trzema kondygnacjami mieszkalnymi i lokalem użytkowym w przyziemiu. W 2002 r. lokal użytkowy w przyziemiu został przekształcony na cele mieszkaniowe i obecnie budynek użytkowany jest jako obiekt kilkumieszkaniowy. Uzasadnione jest dopuszczenie, obok funkcji zabudowy jednorodzinnej, funkcji małych domów mieszkalnych – do 4 mieszkań, przy zachowaniu niezmienionych wskaźników i parametrów zabudowy. Ad 3) O wyborze lokalizacji dla lodowiska zdecydowało przede wszystkim kryterium dostępności do środków transportu zbiorowego. Lokalizacja u zbiegu ulic Morskiej i G. Denhoffa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków miejskiej komunikacji autobusowej i trolejbusowej, przystanku SKM Gdynia Stocznia oraz planowanego przystanku PKM. W projekcie planu na terenie 056 KS,KD-X/U TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE/ZABUDOWA USŁUGOWA przewidziano możliwość realizacji obiektów i urządzeń transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie istniejącego przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej i planowanego przystanku kolei metropolitalnej Gdynia Stocznia (przystanki autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój „kiss and ride", parking dla rowerów, kasy/automaty biletowe). Projekt lodowiska przewiduje się realizację ok. 30 stanowisk postojowych w parkingu podziemnym oraz ok. 10 stanowisk postojowych w poziomie terenu, na działce nr 905.			

			lodowiska i wiązane z tym zagrożenie „zapchania" samochodami sąsiadujących z nim ulic. 4) Zwrócił uwagę na fakt, że ciąg pieszy oznaczony w projekcie planu jako teren 122 KD-X, zlokalizowany między budynkami Falista 16 oraz Falista 18, został zagrodzony przez któregoś z lokatorów i jest wykorzystywany jako stanowisko postojowe, a w dalszej części przejście jest niemożliwe ze względu na zarośniętą skarpę. Tłumaczył, że w związku z utwardzeniem nawierzchni ciągu następuje niekontrolowany spływ wody deszczowej i osuwanie się skarpy. Wyraził zaniepokojenie w sprawie ewentualnego zaanektowania jednego z dwóch istniejących ciągów pieszych przez dopuszczony do realizacji obiekt wysokościowy który miałby powstać na końcu osiedla na granicy z dzielnicą Działki Leśne. 5) Rozwiązanie problemu braku możliwości przejazdu osoby korzystającej z wózka inwalidzkiego z części Gdyni „za torami" do części śródmiejskiej. Postulował, aby przy tunelach dla pieszych posadowić windy.			W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej uwzględniono ciąg pieszy przebiegający przez teren działki nr 223 (poprzedni nr 612). Ad 5) W projekcie planu w § 6 ust. 1 pkt 3 znajdują się zapisy, aby w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją. Proponowane rozwiązanie nie jest sprzeczne z ustaleniami projektu planu. Teren w liniach rozgraniczających ul. Morskiej pozwala na realizację wnioskowanych wind, alternatywnie urządzenie przejścia pieszego w poziomie terenu.			
13.	05.02.2018 r.		Wniosły następujące uwagi: 1) Podwyższenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla działek nr 1210, 1211, 1212 przy ul. Lelewela 3 do 0,34 powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i do 0,44 powierzchni działki dla zabudowy do granicy działki sąsiedniej. Argumentowały, że ww. wartości powierzchni zabudowy, przy czterech kondygnacjach nadziemnych, spełniają zapisy projektu planu pod względem intensywności zabudowy (1,7). Wskazały na szereg ograniczeń projektowych na działce, m.in. ciepłociąg, nieregularny kształt działki, niekorzystne ukształtowanie terenu (różnica poziomów ok 3 m). 2) Zarzuciły, że projekt planu dopuszczający na terenie 075 MN2, MW1 zabudowę trzykondygnacyjną pogarsza zapisy decyzji o warunkach zabudowy z dnia 5.11.2010 r. wydane dla przedmiotowych działek, które wskazywały możliwość budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z garażem	dz. nr: 1211, 1212, 1210	075 MN2,MW1	Ad 4) Skorygować, w uzgodnieniu z ZDiZ, przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zbliżając ją na odległość 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej kontynuacji drogi – ul. J. Lelewela. Ad 5) Doprecyzować w projekcie planu dojazd do przedmiotowych działek: od projektowanej drogi dojazdowej 113 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela z dopuszczeniem dojazdu poprzez ciąg pieszy 123 KD-X. Ad 6) Część działki 1210, znajdująca się w granicach terenu 075 MN2,MW1, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i może być zagospodarowana razem z działkami nr 1211 i 1212. Pozostała część powinna pozostać przeznaczona na drogę publiczną – kontynuację ul. J. Lelewela w kierunku ul. Wolności.	Ad 1) Wysokość wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 075 MN2,MW1 w projekcie planu wynosi 0,25 i 0,35 powierzchni działki budowlanej, odpowiednio dla zabudowy wolnostojącej i gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej. W przywołanej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowych działek wskaźnik ten wynosił do 0,25 powierzchni działki. Analiza stanu istniejącego wykazała, że w rejonie przedmiotowych działek wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla budynków wolnostojących wynosi od 0,17 do 0,27. W projekcie planu ustalono intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej – do 1,7, **w tym** dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe **– do 0,7.** Błędnym jest stwierdzenie, że ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy			

			podziemnym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną. 3) Zmianę zapisu projektu planu dla terenu 075 MN2,MW1 dotyczącą liczby mieszkań w budynku z 6 do 8. Wnioskowały o możliwość realizacji na działkach 1210, 1211, 1212 czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 8 mieszkaniami. Tłumaczyły, że przedstawiona koncepcja budynku z 8 mieszkaniami spełnia warunki projektu planu w zakresie ilości miejsc postojowych, zgodnie ze współczynnikiem 1,2 m-ca/mieszkanie. 4) Zmniejszenie odległości linii zabudowy od granicy działki z 6 m do 3 m. Argumentowały, że dotychczas w warunkach zabudowy działek obowiązywało Prawo budowlane i zastosowanie miał przepis, mówiący o zabudowie odsuniętej o 3 m od granic działki. Tłumaczyły, że wskazanie odległości 6 m od projektowanej drogi Wolności-Lelewela wzdłuż działki znacząco zmniejsza możliwości budowlane. 5) Utrzymanie możliwości dojazdu na działkę nr 1211 od ciągu pieszego 123 KD-X. Tłumaczyły, że koncepcja budynku zawiera wjazd i wejście od tej strony. 6) Kwalifikację działki nr 1210 jako MN2, MW1, w celu umożliwienia zakupu jej fragmentu i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową, razem z działkami nr 1211 i 1212. Do uwagi zostały dołączone rzuty koncepcyjne budynku: parteru i podziemnej hali garażowej oraz pismo z dnia 27.07.2016 r. informujące o tym, że przywołana decyzja nr RAAI.HNB.7331-493/07/130/3 z dnia 5.11.2010 r. jest ostateczna, wydana została bezterminowo i pozostaje w obrocie prawnym.				pozwala na zrealizowanie czterech kondygnacji nadziemnych. Ad 2) W przywołanej decyzji o warunkach zabudowy ustalono *wysokość* górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do jej gzymsu lub attyki – ok. 10,5 m jak budynku przy ul. Lelewela 1, mierzona od rzędnej 36,95 m n.p.m. Przywołany w decyzji o warunkach zabudowy budynek przy ul. Lelewela 1 jest budynkiem 3-kondygnacyjnym, czwarta kondygnacja ma wysokość, która uniemożliwia jej wykorzystanie na cele użytkowe/mieszkaniowe. W projekcie planu dopuszczono wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 12 m. Dopuszczona w projekcie planu wysokość zabudowy umożliwia realizację 3 kondygnacji o wysokości spełniającej wymagania warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Przewidziana w projekcie planu dopuszczalna wysokość zabudowy nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie pomiędzy ulicą H. Kołłątaja a ul. J. Lelewela. Ad 3) Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na charakter istniejącej, sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej oraz niewielkie powierzchnie działek i ograniczone przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Dla zabudowy w formie małych domów mieszkalnych (do 4-6 mieszkań) ustalono standard 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie. W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców. Ad 4) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 3 m od linii rozgraniczającej planowanej kontynuacji drogi – ul. J. Lelewela byłoby niewłaściwe z uwagi na odległość od krawędzi jezdni oraz przewidywaną różnicę poziomów działki i drogi.			

14.	24.01.2018 r.		Wniosła o przesunięcie linii zabudowy na terenie 075 MN2,MW1 na odległość 3 m od linii rozgraniczającej teren 113 KD-D 1/2 (ul. J. Lelewela), w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy na tym terenie.	dz. nr: 1211, 1212, 1210	075 MN2,MW1	Jak w uwadze nr 13 pkt 4.	Jak w uwadze nr 13 pkt 4.			
15.	25.01.2018 r.		Wniesiono następujące uwagi: 1) Usunięcie z §7 ust. 3 pkt 2 terenu 019 MW2 dla których ustalono: *możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy..., możliwość realizacji programu parkingowego w obrębie zespołu zabudowy w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w formie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu.* Powyższe uzasadniano: tym, że żadne z *przedstawionych do publicznego wglądu opracowań planistycznych służących ustaleniom mpzp nie zajmując się problematyką komunikacyjnej drożności dzielnicowych, przewidują kolejne dogęszczanie Dzielnicy zabudową mieszkaniową obsługiwaną drogami o dotychczasowej przepustowości.* Zarzucano, że *plan zajmuje się w sposób znaczący jedynie możliwością parkowania samochodów; w tym 5-cioma zbiorczymi garażami określanymi jako garaże podziemne przewidywanymi Planem do realizacji w większości pod istniejącym obecnie starym drzewostanem i lokalizowanymi przy istniejących bądź - znanych powszechnie jako – przewidywanych, znaczących inwestycjach kubaturowych.* Zdaniem składających uwagę *do takich podziemnych garaży należy też garaż przewidywany Planem w dotychczas zielonym i zadrzewionym terenie stanowiącym „wewnętrzny kwartał zabudowy"* obiektem. Nie są zainteresowani ani niszczeniem istniejącego drzewostanu ani budową w to miejsce i pod oknami miejsc parkingowych realizowanych w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie teren wraz z towarzyszącymi budynkami technicznymi. Zdaniem	dz. nr: 811, 812, 813	019 MW2	Ad 2) 3) Zapisy w karcie terenu 019 MW2 pkt 3 lit. c i pkt. 5 lit. d odnoszą się do możliwości warunkowej realizacji parkingu na terenie działki przylegającej do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Grabowo 4, Komandorska 1A" – parkingu, który nie może powstać bez zgody Wspólnoty. Usunąć kwestionowane przez Zarząd Wspólnoty zapisy dopuszczające realizację parkingów podziemnych lub nadziemnych częściowo zlokalizowanych w skarpie na terenie 019 MW2 w strefie wyłączonej z zabudowy - do zagospodarowania w formie zieleni. Ad 4) Projekt planu nie zakłada możliwości wydzielenia nowej działki budowlanej na terenie 019 MW2. Z zapisów projektu planu powinno jednoznacznie wynikać, ze należy dołączyć działkę nr 811 do działek nr 813, 812. Ad 5) Skorygować zapisy projektu planu w celu umożliwienia realizacji wind osobowych od strony elewacji frontowych. Ad 6) Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 019 MW2 zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego. Na części terenu występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego. Ochronę przed hałasem zapewniają przepisy prawa powszechnego, zwłaszcza przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Określają one na czym polega ochrona przed hałasem (art. 112), przedmiot tej ochrony oraz delegację do ustalenia jej wymaganego poziomu w przepisach szczegółowych (art. 113). Zgodnie z art. 119 przywołanej ustawy dla terenów, na których poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny, administracja publiczna tworzy program ochrony środowiska przed hałasem, którego celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.	Ad 1) 2) 3) Wielkość działek nr 812 i 813 na których usytuowane są budynki przy ul. Grabowo 4 i Komandorskiej 1A nie pozwala na zrealizowanie programu niezbędnego dla ich prawidłowego funkcjonowania. Mając na uwadze powyższe zasadne jest dołączenie do działek 812 i 813 działki nr 811. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oprócz dojść, dojazdów, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej wymaga także odpowiedniego programu parkingowego. Obecnie w budynkach przy ul. Komandorskiej 1A znajduje się ok. 27 lokali mieszkalnych a w budynku przy ul. Grabowo 4 – ok. 23 lokale mieszkalne. Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 019 MW2 brak jest jakichkolwiek stanowisk postojowych. Przepustowość istniejących dróg jest obniżania nieprawidłowym parkowaniem w pasie drogowym. Dlatego stanowiska postojowe należy zapewniać na terenie działki budowlanej. W projekcie planu w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy ustalono wskaźnik min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań. Należy zauważyć, że kwestionowane zapisy projektu planu umożliwiają, ale nie nakazują realizacji przez Wspólnotę niezbędnego programu parkingowego na terenie 019 MW2. Zakładając, że Wspólnota nie podejmie działań inwestycyjnych, w konsekwencji których zaistnieje konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla istniejących i nowoprojektowanych mieszkań, realizacja wymagane programu parkingowego nie będzie wymagana. Projekt planu umożliwia realizację parkingów podziemnych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę – tj. przede wszystkim poza terenami przeznaczonymi do			

			składających uwagę *parkingi/garaże nie poprawią warunków zamieszkania*, bo generują wzmożony ruch, spaliny, hałas na podwórku. 2) Usunięcie z karty terenu 019 MW2 z pkt 3 lit. c drugiej części zapisu *dopuszcza się realizację parkingów podziemnych urządzeń technicznych związanych z parkingami.* Powyższe uzasadniano jak w pkt 1); 3) Usunięcie z tekstu planu, z karty terenu 019 MW2 drugiej części zapisu pkt. 5 lit. d *dopuszcza się realizację nadziemnej kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią.* Powyższe uzasadniano tym, ze zapisy projektu planu są niejednoznaczne w kwestii „nadziemności i częściowej podziemności garażu, zlokalizowanego na terenie wyłączonym z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej i rekreacyjno-wypoczynkowej. Ponadto zwracano uwagę, że część obszaru objętego w/w terenem wyłączonym z zabudowy znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi. Informują o problemach wynikających z podtopień istniejącej zabudowy po letnich deszczach nawalnych lub długotrwałych opadach. Wniesiono o niezmienianie ukształtowania terenu zapewniającego stateczność skarpy; 4) Usunięcie z karty terenu 019 MW2 całości zapisu punktu 6 dotyczącego warunków podziału nieruchomości. Powyższe uzasadniano tym, że uczynią wszystko, co możliwe, aby wewnętrzny kwartał zabudowy na terenie 019MW2 pozostał produkującym tlen w z naturalnym drzewostanem wraz z istniejącymi nasadzeniami, a nie garażem czy wielokondygnacyjnym parkingiem oraz aby możliwy był do niego dojazd; w tym do obu elewacji obiektu od strony dziedzińca dla straży pożarnej, niecelowy jest zapis o jakimkolwiek podziale nieruchomości. 5) Korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ulic Komandorskiej i Grabowo. Powyższe uzasadniano zamiarem realizacji 6 szybów windowych przy 6 wejściach do klatek schodowych budynków należących				zagospodarowania w formie zieleni. Na terenach oznaczonych w projekcie planu jako wyłączone spod zabudowy, do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się realizację parkingów podziemnych tylko warunkowo - pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami. Ad 4) Wymóg dotyczący ustalania w projekcie planu miejscowego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni, wynika z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.			

			do wspólnoty. W projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych wewnątrz kwartału zabudowy Tłumaczono, że ze względu na układ lokali mieszkalnych nie ma możliwości dobudowy dźwigów osobowych we wnętrzu kwartału. 6) *O jakąkolwiek realną ochronę prawną - zapisami planu przed obecnym natężeniem hałasem ulicznego mieszkańców budynku Wspólnoty (...) wówczas, gdy zrealizowane zostaną kolejne inwestycje mieszkaniowe przewidziane tymi ustaleniami.*							
16.	05.02.2018 r.		Wniesiono następujące uwagi: 1) Wykreślenie z projektu planu zapisu dla terenu 014 MN1,MW1, ograniczającego zabudowę działki budowlanej tylko do 1 budynku. Uwagę argumentowano tym, że powierzchnia działki nr 849 wynosi 3081 m². W projekcie planu zaproponowano zapis „nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej". Z uwagi na to, że w projekcie planu brak jest definicji działki budowlanej odwołał się do definicji działki budowlanej z Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która brzmi następująco: działka budowlana – *„należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego".* Zdaniem składającego uwagę kwestionowany zapis spowoduje znaczne ograniczenie w zabudowie przedmiotowej działki. Tłumaczono, że jest niezrozumiały i niezasadny z uwagi na fakt, że zaproponowana w projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej może wynosić 600 m², a dla zabudowy wielorodzinnej 1200 m². Jego	dz. nr 849	014 MN1,MW1	Ad 2) Przyjęte w projekcie planu zapisy pozwalają na realizację rozwiązania zaproponowanego w koncepcji firmy Euro Styl, w tym realizację wewnętrznej drogi dojazdowej jako dostępu do drogi publicznej 103 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza. Nie ma potrzeby wskazywania w planie miejscowym linii rozgraniczających dróg wewnętrznych - zostaną one ustalone na podstawie szczegółowego projektu zagospodarowania terenu. Ze względu na konieczność zachowania ogólnodostępnego przejścia pieszego łączącego ul. M. Skłodowskiej Curie z ul. S. Wąsowicza, w projekcie planu przewidziano jedynie ciąg pieszy 117 KD-X. Projekt planu dopuszcza korektę przebiegu linii rozgraniczających teren 117 KD-X na podstawie projektu budowlanego dla inwestycji na terenach 013 MN1,MW1 i 014 MN1,MW1.	Ad 1) Projekt planu zakłada podział terenu 014 MN1,MW1 na mniejsze działki budowlane Działka nr 849 ma powierzchnię ok. 3100 m², minimalna ustalona projektem planem powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej wynosi 1200 m². Możliwe jest zatem wydzielenie 2 działek budowlanych i budowa 2 budynków wielorodzinnych zwierających do 8 mieszkań każdy. Wymóg minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej 1200 m² ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnego programu dla prawidłowego funkcjonowania każdego z budynków (dojścia, dojazdy, placyki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów, stanowiska postojowe). Powyższe zapisy nie ograniczają możliwości realizacji zabudowy w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, wręcz przeciwnie wprowadzają możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej na większych działkach. Na terenie o pow. 1200 m² była możliwa realizacja 3 domów jednorodzinnych – max 3x2=6 mieszkań. Zapisy projektu planu umożliwiają na tej samej powierzchni realizację 8 mieszkań. Przyjęte w projekcie planu zapisy są zgodne ze złożonym przez firmę Euro Styl wnioskiem do planu – projektem koncepcyjnym proponowanej zabudowy. Ad 2) Część działki nr 849 została w projekcie planu przeznaczona na drogę – plac do zawracania dla samochodów. Planowane jest przedłużenie ul. S. Wąsowicza - drogi publicznej klasy D (dojazdowej), która jest			

			zdaniem zapisy zaprzeczają sobie/nie są ze sobą spójne. Powołano się na obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Grabowo, Beniowskiego, Wąsowicza (Uchwała Rady Miasta Gdyni nr XL/1283/2002 z dnia 24.04.2014 r.), w którym nie było zapisu tak znacząco ograniczającego zabudowę przedmiotowej nieruchomości. 2) Zastosowanie, w zakresie dostępu do drogi publicznej, rozwiązania zaproponowanego przez spółkę Euro Styl, (wcześniejszego właściciela nieruchomości) pismem z dnia 12.06.2015 r., czyli przeznaczenie terenu drogi publicznej (oznaczonej w planie obowiązującym jako 12 KD 1/2) na drogę dojazdową wewnętrzną 12 KDW. Kopia ww. pisma została załączona do uwagi. Uwagę argumentowano tym, że brak jest faktycznego dostępu do drogi publicznej. Zapewnienie dostępu tylko od ul. Wąsowicza (karta terenu 103 KD-D 1/2) również powoduje brak możliwości zagospodarowania niniejszej działki. Nie jest bowiem możliwe wykonanie dojazdu do działki nr 849 od strony ul. Wąsowicza, z uwagi na dużą różnicę terenu wynoszącą ok. 5 m. Podważono przeznaczenie terenu pod ciąg pieszy w miejscu przeznaczonym w obowiązującym planie pod nowo projektowaną drogę, powiązaną z ul. Wąsowicza – teren 117 KD-X w projekcie planu. Tłumaczono, że takie rozwiązanie powoduje brak dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości sąsiednich – działek nr 847, 844 (działka nr 844 to działka będąca własnością gminy). Dodano, że przeznaczenie fragmentu działki nr 849 na drogę (teren 103 KD-D - ul. Wąsowicza) również ograniczy zabudowę nieruchomości. 3) Zastosowanie zapisu w zakresie parametrów określających powierzchnię zabudowy, tożsamych z obowiązującymi w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego, która wg składającego uwagę wynosi 50%.				nieprzelotowo zakończona. Realizacja placu do zawracania wymagana jest przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ad 3) W obowiązującym planie nie został ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy, jednakże inne wskaźniki ją ograniczają. Wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki wynosi 60 %, co wraz z koniecznością zapewnienia niezbędnych dojść, dojazdów i miejsc postojowych ogranicza rzeczywistą, możliwą powierzchnię zabudowy znacznie poniżej 50%. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki umożliwia realizację zamierzenia budowlanego zgodnego ze złożonym przez firmę Euro Styl wnioskiem do planu – projektem koncepcyjnym proponowanej zabudowy.			

			Poinformowano, że wprowadzenie zapisów, do których złożył uwagi, pogorszy możliwość zabudowy nieruchomości, jaką zapewnia obowiązujący plan oraz spowoduje znaczny spadek jej wartości wynikający z ograniczeń w zabudowie.							
17.	05.02.2018 r.		Wniesiono o umieszczenie w projekcie planu zapisów uwzględniających problem spływających powierzchniowo wód opadowych z terenu lasów, stanowiących realne zagrożenie dla budynku przy ul. Beniowskiego 27B, (wielokrotne podtopienia, liczne interwencje straży pożarnej). Wniesiono o określenie sposobu odprowadzania wód opadowych z zalewanych posesji, w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Argumentowano tym, że teren, którego dotyczy uwaga, obecnie objęty jest ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Grabowo, Beniowskiego, Wąsowicza (Uchwała Rady Miasta Gdyni nr XL/1283/2002 z dnia 24.04.2014 r.). Gmina co najmniej od kilkunastu lat jest świadoma problemu, którego dotyczy uwaga i dostrzegła konieczność jego rozwiązania, o czym świadczy rezerwa terenu i proponowany przebieg podziemnego kolektora wód deszczowych. W połączeniu z przepustem burzowym (obecnie niedrożnym) przecinającym ul. Beniowskiego planowany kolektor stanowiłby rozwiązanie narastającego z roku na rok problemu. Tłumaczono, że ul. M. Beniowskiego i niedrożny przepust burzowy stanowi wał na drodze naturalnego spływu wód powierzchniowych z lasów. Domagano się rozwiązania tego problemu. Zarzucono, że projekt planu nie uwzględnia możliwości budowy kolektora. Nawiązano do informacji, jakie uzyskano podczas dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, czyli że kłopoty z ilością wód opadowych mają być częściowo rozwiązane przez planowany zbiornik retencyjny, zlokalizowany na terenie 114 KD-X. Zwrócono się z prośbą o doprecyzowanie	dz. nr 1072	032 MN2	Zapisy projektu planu dopuszczają budowę, przebudowę i rozbudowę kanałów deszczowych. Ustalenie konkretnych rozwiązań technicznych wykracza poza zakres ustaleń planu. W celu uporządkowania stosunków wodnych przy ul. Beniowskiego 27b i zminimalizowania prac związanych z przebudową istniejącej kanalizacji deszczowej, w projekcie planu przewidziano lokalizację zbiornika retencyjnego na działce nr 957, który ma przejąć m.in. wody spływające z terenów leśnych, o których mowa w uwadze.			

			sposobu odprowadzenia nadmiaru wód opadowych, których nie jest w stanie odebrać istniejąca sieć kanalizacji deszczowej, do planowanego zbiornika retencyjnego. Zarzucono, że pominięcie w projekcie planu wskazania możliwości rozwiązania ww. problemu jest sprzeczne z uwarunkowaniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia. Argumentowano, że w budynku przy ul. Beniowskiego 27B, poddanemu generalnemu remontowi w 2009 r. na skutek nawracających podtopień występuje realne zagrożenie biologiczne dla mieszkańców. Do uwagi została dołączona opinia hydrologiczna dotycząca rozwiązania problemów stosunków wodnych w rejonie działki nr 115/56 w Gdyni, na której znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Beniowskiego 27B, wykonana na zamówienie Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni, wykonana we wrześniu 2016 r.							
18.	06.02.2018 r.		Wniósł następujące uwagi: 1) Skreślenie z projektu planu zapisów o ustaleniu ochrony konserwatorskiej schronu przeciwlotniczego na terenie posesji przy ul. Falistej 6. Powyższe uzasadnił tym, że na terenie posesji Falista 6 nie znajduje się żaden obiekt, mogący być zakwalifikowany jako schron przeciwlotniczy, być może analogiczny obiekt znajduje się na którejś z sąsiednich posesji i omyłkowo został przyporządkowany do posesji Falista 6.. 2) Wprowadzenie zmiany w zapisach projektu planu dotyczących ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych; przeniesienie budynku mieszkalnego przy ul. Falistej 6 z grupy B do grupy C, lub o wykreślenie go z grupy obiektów objętych ochroną konserwatorską. Powyższe uzasadnił tym, że budynek przy ul. Falistej 6, w chwili obecnej nie wyróżnia się już szczególnymi cechami indywidualnymi. Argumentował, że w wyniku zniszczeń wojennych i powojennych wiele elementów jego formy zostało zmienionych, między innymi: rozmieszczenie, proporcje i	dz. nr 1118	051 MN1,MW1	Ad 1) Schron znajduje się na działce nr 1123, przy ul. Falistej 4A. Skorygować dane adresowe w projekcie planu i w Gminnej Ewidencji Zabytków.	Ad 2) Budynek mieszkalny przy ul. Falistej 6 jest budynkiem historycznym o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżnia się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz jest wartościowy w skali zespołu. Mimo dokonanym współczesnym przekształceniom, zachował czytelną historyczną formę. Zasadne jest objęcie go ochroną konserwatorską w grupie B – obiekty o walorach kulturowych.			

			kształt części stolarki okiennej, całkowicie przebudowano wejście do sutereny i tarasu. Tłumaczył, że budynek jest w złym stanie technicznym, pogarszającym się w wyniku aktywacji ruchów masowych po wybudowaniu w bezpośrednim sąsiedztwie dużego budynku wielorodzinnego. Informował, że w przypadku dalszego postępu tego procesu, w związku z ograniczonymi możliwościami prywatnych właścicieli, trudno będzie zachować budynek w jego obecnej formie.							
19.	06.02.2018 r.		Wnieśli następujące uwagi: 1) Umieszczenie w karcie terenu 051 MN1,MW1 zapisu, zezwalającego na realizację na działkach nr 1126, 1129 i 1132, kilku budynków wielorodzinnych o parametrach zgodnych z zapisami planu, ale z możliwością realizacji wspólnego garażu podziemnego dostępnego dla wszystkich budynków. Wnieśli też o możliwość bilansowania liczby miejsc postojowych, wymaganych przez projekt planu, pomiędzy przedmiotowymi działkami. Powyższe uzasadniali tym, że w 2014 r. uzyskano dla przedmiotowego terenu decyzję o warunkach zabudowy, dla inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem od ul. Falistej wraz z infrastrukturą techniczną. Tłumaczyli, że opracowanie części konstrukcyjnej dokumentacji technicznej wykazało konieczność wzmocnienia skarpy, jeszcze przed przystąpieniem do budowy, co wymagałoby wysokich nakładów finansowych, a trudne ukształtowanie działek (różnice wysokości w zakresie 48,3-34,7 m n.p.m.) wymaga deniwelacji terenu. Tłumaczyli, że wykonanie garażu na działce 1126 byłoby ekonomicznie nieuzasadnione, dlatego zamierzają zrealizować inwestycję na działce nr 1132 i części działek 1129 i 1126 i tym samym nie naruszać istniejącej skarpy. Informowali, że rozważają wybudowanie dwóch lub trzech budynków wielorodzinnych, o formie zgodnej z zapisami planu, obsługiwanych od ul. Beniowskiego i byłby to jedyny wjazd na teren / zjazd na drogę publiczną dla wszystkich trzech działek.	dz. nr: 1126, 1129, 1132	051 MN1,MW1	Ad 1) Dopuścić możliwość przejazdu do działki nr 1126 położonej w głębi kwartału zabudowy poprzez działkę nr 1132 – od ul. M. Beniowskiego lub poprzez działkę 1129 – od ul. Falistej. Przejazd może być zorganizowany także jako przejazd podziemny łączący podziemne części budynków.	Ad 1, 2) W otoczeniu działek 1126, 1129, 1132 występuje zabudowa jednorodzinna i małe domy mieszkalne, w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek zabytkowy objęty w projekcie planu ochroną konserwatorską w grupie A. Ustalenie maksymalnej liczby mieszkań w budynku wielorodzinnym - do 6 ma na celu ochronę charakteru istniejącej zabudowy i ograniczenie procesów wymiany zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych na zabudowę wielorodzinną. Temu celowi służy również zapis o jednym domu jednorodzinnym lub jednym budynku wielorodzinnym na jednej działce budowlanej oraz linie zabudowy wyznaczone w wnętrzach kwartału zabudowy. Ograniczenia wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie istniejących działek budowlanych i ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Mają na celu ochronę ładu przestrzennego, utrzymanie możliwie dobrych warunków zamieszkiwania, dostosowanie intensywności i form nowej zabudowy do istniejących uwarunkowań przestrzennych i komunikacyjnych.			

			2) Umieszczenie w planie zapisu umożliwiającego wykonanie zabudowy wielorodzinnej o liczbie mieszkań większej niż wskazuje obecne ograniczenie (6 mieszkań na budynek). Powyższe uzasadniali wykluczającymi się wytycznymi w karcie terenu 051 MN1,MW1. Tłumaczyli, że nałożenie dodatkowego obostrzenia warunkującego liczbę mieszkań nie współgra z przedstawionymi w planie parametrami wysokościowymi, (do 3 kondygnacji i 11 m, w przypadku lokalizacji na stoku do 4 kondygnacji i 12,5 m). Wyjaśniali, że budynek 3-kondygnacyjny może zostać wykonany na wysokości 9,5 m, a wyniesienie go o 0,5 kondygnacji w górę, (aby od strony niżej położonego terenu wykonać 4 kondygnacje), powoduje, że przy założeniu 2 mieszkań na kondygnację przekroczone zostaną warunki planu. Argumentowali, że zabudowa wielorodzinna o ekonomicznym standardzie zakłada projektowanie więcej niż 2 mieszkań na kondygnację. Zapewniali, że wykonanie budynków o większej liczbie mieszkań nie zmieni charakteru urbanistycznego omawianego terenu, ze względu na ograniczenia wynikające z warunków planu (wysokość, powierzchnia, intensywność zabudowy i wskaźniki miejsc postojowych) oraz możliwości inwestycyjne działki.							
20.	06.02.2018 r.		Wnieśli o przywrócenie zlikwidowanego kilkanaście lat temu przejścia od ul. Beniowskiego do ul. Kapitańskiej przez działki nr 1060 i 1061. Argumentowali, że przejście będzie ponad stumetrowym skrótem do SKM Gdynia Stocznia i przystanku ZKM, a w drugą stronę do domów przy ul. Beniowskiego i ul. Dernela, akademików Akademii Morskiej i Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Tłumaczyli, że proponowane przejście jest odgrodzone płotem od terenu Przedszkola nr 8. Wyjaśniali, że najbliższy skrót między ulicami Beniowskiego i Kapitańską na działkach nr 1047 i 1048 jest zagrodzony jako teren prywatny. Argumentowali, że w przeciwieństwie do innych przejść, proponowany skrót znajduje się na płaskim terenie.	dz. nr 1060, 1061	053 UO	Na terenie 053 UO, wzdłuż linii rozgraniczającej terenu i działek nr 1059, 1028 przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy, stanowiący udogodnienie dla osób poruszających się pieszo. Jego realizacja może wiązać się z koniecznością dokonania zmian w zagospodarowaniu terenu przedszkola i przesunięcia wjazdu na działkę nr 1061.				
21.	06.02.2018 r.		Wniosła następujące uwagi:		Obszar		Ad 1), 2) Ze względu na istniejące			

			1) Zgłosiła problem dotyczący infrastruktury drogowej w części dzielnicy Grabówek – rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej. Tłumaczyła, że sieć drogowa nie spełnia zadań komunikacyjnych w mocno zurbanizowanej części miasta, przy ruchu samochodowym generowanym przez liczne obiekty usługowe, placówki oświatowe, kościół. Argumentowała, że infrastruktura drogowa nie zapewnia zapotrzebowania na miejsca postojowe, ani możliwości swobodnego poruszania się pieszym, komunikacji miejskiej i służbom sanitarnym. Zarzuciła, że projekt planu nie przewiduje rozwiązania tego problemu. Tłumaczyła, że planowane lodowisko, dla którego nie zapewniono zaplecza parkingowego, ani dobrego dojazdu, pogorszy trudną sytuację komunikacyjną. 2) Sprzeciwiła się zezwalaniu na zastępowanie dotychczasowych budynków jednorodzinnych wielorodzinnymi (np. przy ul. Falista 16, Kapitańska 35 i inne). Argumentowała, że mimo konieczności zapewnienia parkingów dla nowo projektowanych budynków i tak korkują się ulice. Zgłosiła problem nieprawidłowego parkowania. 3) Wniosła o uwzględnienie uwag dotyczących karty terenu 065 MW2: Poinformowała, że granice terenu nie pokrywają się z faktycznymi granicami działki. Tłumaczyła, że część działki pełni funkcję drogi. Zarzuciła, że źle wyznaczono działkę i mimo zgłoszenia w Urzędzie Miasta Gdyni, nie została dokonana regulacja prawna. Zarzuciła, że powierzchnia działki ujawniona w księdze wieczystej jest mniejsza niż wykazana w projekcie planu. Sprzeciwiła się jeszcze większemu zajęciu działki pod pas drogowy i zbliżeniu granicy na odległość 1-0,5 m od ściany budynku przy ul. Kapitańskiej 1-3. Tłumaczyła, że spowoduje to znaczne pogorszenie warunków życia jego mieszkańców.		planu-rejon ulic Morskiej, Komandorskiej, Kapitańskiej , 065 MW2		zagospodarowanie, budynki usytuowane w niewielkich odległościach od linii rozgraniczających (na ogół ok. 5 m, miejscami 2 – 3 m) znacząca rozbudowa istniejącego układu nie jest niemożliwa. Projekt planu zakłada kontynuację chodnika po wschodniej stronie ul. Falistej dla usprawnienia i poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego. Obecnie piesi zmuszeni są do przechodzenia na drugą stronę ul. Falistej w niebezpiecznym miejscu, gdzie spotykają się dwie jezdnie pod bardzo ostrym kątem. W projekcie planu ustalono wymagania parkingowe. Przepustowość istniejących dróg jest obniżania nieprawidłowym parkowaniem w pasie drogowym, jednakże egzekwowanie przepisów drogowych nie dotyczy ustaleń planu. Projekt planu ma na celu ograniczenie dotychczasowych procesów wymiany zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną w drodze wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Ad 3) W projekcie planu przewidziano przeznaczenie części działki nr 1195 na drogę publiczną dojazdową - 110 KD-D 1/2 (ul. Falista). Powyższe wynika z konieczności zachowania rezerwy terenu na chodnik. Ze względów bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrzyżowanie o ograniczonej widoczności), niewskazana jest realizacja chodnika po zachodniej stronie ul. Falistej. Ustalenia projektu planu w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek już istniejących, w tym ewentualnych podcięć istniejących działek w celu regulacji linii rozgraniczających dróg publicznych. Wielkość działki nr 1195 na której zlokalizowany jest wielorodzinny budynek przy ul. Kapitańskiej 1-3 ogranicza możliwość realizacji programu niezbędnego dla jego prawidłowego funkcjonowania. Zasadne jest dołączenie do działki nr 1195 części działek gminnych nr 1191 i nr 1196.			
22.	03.02.2018 r. (data stempla)		Wniósł następujące uwagi: 1) Nie zgodził się z linią zabudowy zaproponowaną w wyłożonym projekcie planu od strony zewnętrznej jak i od strony podwórka.	dz. nr 1402, 1400	080 U/MW3	Ad 2), 3) Utrzymać zapisy projektu planu, do których składający uwagę nie wniósł zastrzeżeń.	Ad 1) Dopuszczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granic z sąsiednimi działkami budowlanymi skutkowałoby możliwością realizacji ścian pozbawionych drzwi i okien na granicy z działkami			

			Powyższe argumentował tym, że proponowana w projekcie planu *wewnętrzna linia zabudowy wycina kawałek działki nr 1400, kształtując zabudowę w sposób mało estetyczny i całkowicie niepraktyczny.* *Z kolei proponowana linia od strony zewnętrznej została skrócona do szerokości 12 m, co odbiera możliwość zaprojektowania budynku o charakterze dominanty tak potrzebnej dla tego miejsca z punktu widzenia urbanistycznego.* Zwracał uwagę, że linia zabudowy na granicy działek 1349 i 1350 odbiera możliwość zasłonięcia ściany szczytowej budynku zlokalizowanego na działce 773, która nie jest ścianą ekspozycyjną i powinna być w pełni zasłonięta, aby nie być elementem szpecącym miasto. 2) Zaakceptował wskaźniki miejsc postojowych wynikających z powierzchni użytkowej: - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej biur. 3) Wyraził akceptację dla zjazdu na działkę z ul. Kołłątaja.				sąsiednimi w strefie wypoczynkowej istniejącej zabudowy. Projekt planu przewiduje odsunięcie nowo projektowanej zabudowy od granic sąsiednich działek - dla utrzymania właściwych warunków zamieszkiwania, w tym nasłonecznienia, na terenach sąsiadujących z działkami składającego uwagę.			

Załączniki
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Prezydent Miasta Gdyni

PREZYDENT
MIASTA GDYNI

dr Wojciech Szczurek