

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/54/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 19 grudnia 2018 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 20 czerwca 2018 r. do 10 lipca 2018 r., po raz drugi w dniach od 6 października 2018 r. do 26 października 2018 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy, w dniach od 20 czerwca 2018 r. do 10 lipca 2018 r., złożonych zostało 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lipca 2018 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 8272/18/VII/U z dnia 7 sierpnia 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 4 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego, które wniosły:

1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Legionów 23 – data wpływu 12.06.2018 r. i 19.07.2018 r.
2. Rada Osiedla I Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni – data wpływu 05.07.2018 r.
3. S. G., R. G., J. S. – data wpływu 23.07.2018 r.
4. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia – data wpływu 24.07.2018 r.
5. B. S. – data wpływu 24.07.2018 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Wspólnota Mieszkaniowa ul. Legionów 23** w związku z połączeniem działek 769 i 771 położonych przy ul. Legionów 23 w piśmie, które wpłynęło w dniu 12.06.2018 r. wniosła o:

- 1) Zachowanie ciągłości przestrzeni parku w istniejącej szerokości pasa zieleni oraz niedopuszczenie do realizacji budynków wkraczających zabudową w ten pas zieleni parku.
- 2) Objęcie istniejącego budynku mieszkalnego Legionów 23 ochroną konserwatorską zgodnie z zapisem § 5 obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1301 Plymouth. Budynek ten jest obiektem przedwojennej zabudowy modernistycznej tak charakterystycznej dla miasta Gdyni.
- 3) Narzucenie obowiązku ujednoczenia dobudowywanego obiektu z istniejącym budynkiem modernistycznym przy ul. Legionów 23 zarówno w kształcie jak i wyrazie architektonicznym.
- 4) Uznanie za linie zabudowy zgodne z liniami elewacji północnej i południowej części wysokiej budynku istniejącego w ramach działki nr 6 terenu określonego w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego nr 1301.
- 5) Zapewnienie obowiązującej liczby miejsc parkingowych na podstawie zapisów w istniejącym planie miejscowym nr 1301 dla wszystkich mieszkań w budynku istniejącym i dobudowywanym, w związku z decyzją o jednolitym rozpatrywaniu obu działek w ramach nowego planu miejscowego.
- 6) Objęcie nowym planem miejscowym działek położonych od strony północnej naszych działek, włączając je do Parku Centralnego.

Do wniosku załączono protokół z zebrania właścicieli nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Legionów 23.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Projekt planu miejscowego zachowuje ciągłość przestrzeni parku wprowadzając zieleń urządzoną oraz usługi sportu i rekreacji na terenach przeznaczonych w obecnie obowiązującym planie pod wielofunkcyjne centrum usługowe (administracja, kultura, ochrona zdrowia, biura, handel i usługi towarzyszące).

Ad 2) Projekt planu obejmuje ochroną konserwatorską budynek mieszkalny przy ul. Legionów 23 – w grupie B ochrony obiektów o walorach kulturowych. W obecnie obowiązującym planie budynek ten nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Ad 3) Dopuszczona w projekcie planu na terenie 04 MW3,U wysokość odpowiada wysokości istniejącego budynku przy ul. Legionów 23. Ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki

zabudowy umożliwiając realizację budynku o zbliżonych gabarytach do istniejącego budynku historycznego. Zgodnie z § 5 pkt 2 lit. b projekt planu zakazuje lokalizacji nowych obiektów niedopasowanych w skali lub charakterze funkcjonalnym i przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.

Ad 4) W projekcie planu na terenie 04 MW3,U wprowadzono linie zabudowy od strony południowej wzdłuż budynku istniejącego.

Ad 6) Działki po północnej stronie nieruchomości położonej przy ul. Legionów 23 objęte są projektem planu, który przeznacza je pod zieleń urządzoną (teren 03 ZP).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4) Obrys istniejącego budynku przy ul. Legionów 23 jest rozczłonkowany. Północna elewacja części wysokiej budynku stanowi linię równoległą do elewacji południowej, natomiast część niska – parterowy obiekt usługowy oraz garaże na zapleczu budynku tworzą linię łamaną w części dochodzącą do granicy działki.

W projekcie planu na terenie 04 MW3,U wprowadzono linię zabudowy w odległości 5 m od strony północnej (od strony parku), ograniczając tym samym wnioskowaną przez inwestora planowaną zabudowę.

Obecnie obowiązujący plan miejscowy wyznacza linię zabudowy jedynie od strony ul. Legionów, nie wprowadzając ograniczenia zabudowy od strony parku oraz od strony południowej.

Dodatkowo, zgodnie z ustaleniami projektu planu realizacja szóstej kondygnacji możliwa jest na maksymalnie 75% powierzchni rzutu piątej kondygnacji pod warunkiem wycofania jej od strony Alei Marszałka Piłsudskiego na odległość min. 2,0 m w stosunku do obrysu piątej kondygnacji, co spowoduje dalsze wycofanie części bryły budynku od strony parku.

Ustalone w projekcie planu linie zabudowy pozwolą na realizację zabudowy nie naruszającej ładu przestrzennego i warunków zamieszkania w istniejącym budynku.

Ad 5) Projekt planu ustala wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych:

a) dla nowoprojektowanej zabudowy:

- 1-1,4 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
- 1-3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług,
- 1-2 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur.

Powyższe wskaźniki dotyczą nowo planowanych inwestycji. Określają liczbę stanowisk postojowych, które musi zapewnić inwestor w ramach swojego terenu. Miejsca postojowe dla budynku istniejącego winny być zapewnione na terenie własnej nieruchomości.

W piśmie, które wpłynęło w dniu 19.07.2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Legionów 23 zgłosiła następujące uwagi:

1) Wobec objęcia ochroną konserwatorską budynku mieszkalnego przy ul. Legionów 23 przy projektowaniu dobudowy na działce 771 należy bezwzględnie przestrzegać zapisów planu miejscowego ujętych w § 5 ust. 1 pkt. 2a), b) oraz pkt. 3).

2) W konsekwencji w/w zapisów niezbędne jest:

a) Ustalenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do max. 0,4 powierzchni działki nr 771 z wyłączeniem z obliczeń strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni. Powierzchnia zabudowy wyniesie $624 \times 0,4 = 250 \text{ m}^2$. Powierzchnia zabudowy działki nr 769 stanowi 40% jej powierzchni.

b) Ograniczenie intensywności zabudowy do wskaźnika 2,0, tak jak na działce nr 769. Pozwala to na wykonanie 5 kondygnacji nadziemnych.

c) Uwaga tożsama z uwagą nr 4 złożoną w dniu 12.06.2018 r.

3) Uwaga tożsama z uwagą nr 3 złożoną w dniu 12.06.2018 r.

4) Przedstawiony szkic koncepcyjny dobudowywanego budynku mieszkalnego w żadnym stopniu wymogów planu miejscowego oraz uwag Wspólnoty Mieszkaniowej Legionów 23 nie uwzględnia.

Załączono szkic postulowanego zagospodarowania terenu 04 MW3,U.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Obowiązek przestrzegania zapisów planu miejscowego przy projektowaniu i wydawaniu pozwolenia na budowę wynika wprost z przepisów Prawa budowlanego.

Ad 2c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 złożonej w dniu 12.06.2018 r.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 złożonej w dniu 12.06.2018 r.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2a) Obliczona powierzchnia zabudowy na nieruchomości przy ul. Legionów 23 wynosi ok. 0,59 jej powierzchni. Dla planowanego budynku na terenie 04 MW3 ustalono w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,45 pow. działki budowlanej, z wyłączeniem z obliczeń strefy wyłączanej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni. W związku z wysokim wskaźnikiem powierzchni istniejącej zabudowy wnioskowane zmniejszenie powierzchni zabudowy nie znajduje uzasadnienia.

Ad 2b) Obliczona intensywność zabudowy na nieruchomości przy ul. Legionów 23 wynosi ok. 2,1. Ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy – do 2,4 (dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle z wyłączeniem z obliczeń strefy wyłączanej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni) ze względu na mniejszą powierzchnię działki nr 771 w stosunku do nieruchomości przy ul. Legionów 23, pozwoli na realizację zabudowy o zbliżonych gabarytach do budynku istniejącego.

Ad 4) Szkic koncepcyjny planowanego na działce nr 771 budynku został dołączony do wniosku złożonego do projektu planu miejscowego. Projekt planu częściowo ogranicza planowaną zabudowę w stosunku do złożonego wniosku. Ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy wynikają z przeprowadzonej analizy istniejącej i planowanej zabudowy. Pozwolą one na zachowanie ładu przestrzennego w sąsiedztwie budynku historycznego oraz parku miejskiego.

2. Rada Osiedla I Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni złożyła następującą uwagę:

1) Projekt przestrzennego zagospodarowania obejmuje teren bezpośrednio przylegający do terenu mieszkalnego Spółdzielni „Bałtyk” i jego zagospodarowanie ma zasadniczy wpływ na funkcjonowanie miasta Gdynia, a także przede wszystkim na jakość życia mieszkańców budynków przy ul. Partyzantów 17 do 34.

W tej sprawie składający uwagę zajmowali stanowisko w piśmie z dnia 05.02.2008 r., a także na spotkaniu z wiceprezydentem Gdyni.

Negatywne stanowisko odnośnie lokalizacji budynku usługowego przy ul. Partyzantów nie znalazło uznania – budynek aktualnie jest w trakcie budowy. Składający uwagę podtrzymują swoje uprzednie stanowisko o jego negatywnym wpływie na działanie układu jezdni wzdłuż ul. Świętojańskiej i ul. Partyzantów.

Powstający budynek, ujęty w planie zagęszczenia ruchu na tym węźle a dojazd do niego od strony ul. Partyzantów ograniczy przejezdność ulic Partyzantów i Kopernika.

Nie wykonano wyjścia z tunelu w kierunku ul. Partyzantów i terenu dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana.

Część składową projektu tego budynku powinien stanowić operat komunikacyjny na węźle ulic Świętojańska – Partyzantów.

2) Opracowany plan zagospodarowania nie obejmuje:

- a) rozwiązania komunikacji pieszej i ruchu kołowego na węźle ulic Świętojańska – Partyzantów;
- b) komunikacji i ruchu pieszego na odcinku wyjścia z tunelu do przejścia do liceum przez ul. Legionów. Nie dokonano oświetlenia tego przejścia;
- c) publicznego parkingu samochodów mieszkańców osiedla, pracowników i interesantów biur UM, pracowników i uczniów III Liceum oraz osób odwiedzających Bulwar Nadmorski. W projekcie planu istniejący parking jest potraktowany zdawkowo, przeznaczony do rewitalizacji. Aktualnie jest ciągle zdewastowany przez nieznaną osobę;
- d) projektu komunikacji do i z garażu podziemnego Skweru Plymouth;
- e) ustalenia miejsca ogrodzonego dla wyprowadzanych psów. Podobne rozwiązania istnieją w innych miastach województwa pomorskiego.

3) Przyjmując zasadę, iż integralną częścią przestrzennego zagospodarowania określonego terenu jest uporządkowanie przyległego do niego terenu należałoby rozważyć następujące zagadnienia:

- a) rozwiązać komunikację miejską na węźle ul. Świętojańskiej z ul. Partyzantów;
- b) ustalić plan podłączenia podziemnego garażu (na Skwerze Plymouth) do sieci miejskich dróg i ulic;
- c) uporządkować trasę przejścia uczniów III Liceum od wyjścia z podziemnego tunelu do bramy wejściowej na teren szkolny;
- d) włączyć do tego planu zagospodarowania tej części miasta odbudowę publicznego parkingu zlokalizowanego przy ul. Legionów obejmującą likwidację przejścia przez parking uczniów do III Liceum, przystosować chodnik zbudowany przez Spółdzielnię „Bałtyk” do publicznego użytkowania tj. oświetlić i przyłączyć oświetlenie do sieci miejskiej, wykonać we właściwym

- miejscu przejścia przez ul. Legionów, dokonać wycinki topól dewastujących jezdnię parkingu, przystosować bramę wejściową na teren szkolny do potrzeb ciągu pieszego;
- e) przyjąć do ustaleń planu istnienie w budynku przy ul. Partyzantów 34 Ośrodka Sportowego Wspinaczkowego i ustalić jego zasady użytkowania w planie zagospodarowania;
 - f) zrewitalizować bezpośrednio zaplecze strefy sportowo-rekreacyjnej dokonując odbudowy ul. Partyzantów z jej pięcioma zatoczkami postojowymi dla samochodów. Należy dokończyć wykonanie linii odprowadzenia wód deszczowych, dokończyć podłączenie budynków przy ul. Partyzantów do nowej linii ciągu gazociągu, wykonać nowe jezdnie;
 - g) rozważyć sprawę uporządkowania wyprowadzania psów z okolicznych budynków do przygotowanego ogrodzonego miejsca;
 - h) dokonać estetyzacji ciągu garażowego (na wjeździe do ul. Partyzantów) oraz utwardzenia placu przed garażami;
 - i) opracować koncepcję zagospodarowania południowej skarpy stanowiącej ciąg pieszey dla okolicznych mieszkańców;
 - j) opracować koncepcję ochrony bezpieczeństwa mieszkańców a w szczególności kobiet naruszanego w znacznym stopniu. Należy rozszerzyć działania monitoringu miejskiego na terenach zagrożonych.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2a) Wyjście z tunelu w kierunku ul. Partyzantów i terenu dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana zgodnie z wyłożonym projektem planu będzie możliwe poprzez ciągi piesze (orientacyjnie wskazane na rysunku projektu planu) oraz od strony ul. Świętojańskiej (poza obszarem projektu planu).

Ad 2d,3b) Na rysunku projektu planu wskazano orientacyjnie wjazd do parkingu podziemnego. Szczegółowe rozwiązania dotyczące funkcjonowania parkingu zostaną ustalone w projekcie budowlanym.

Ad 2e,3g) Wybieg dla psów został uwzględniony w wyłonionej w drodze konkursu koncepcji zagospodarowania, na podstawie której sporządzany jest projekt budowlany parku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2a,3a) Zastrzeżenia dotyczą budynku, który uzyskał pozwolenie na budowę na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth uchwalonego w dniu 26 marca 2008 roku oraz szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych obszaru nie objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego: węzła ul. Świętojańskiej i ul. Partyzantów oraz ulic Partyzantów i Kopernika i osiedla w tym rejonie.

Obecnie sporządzany jest projekt budowlany parku, na podstawie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wyłonionej w drodze konkursu, gdzie zawarte zostaną rozwiązania m.in. dotyczące węzła ul. Świętojańskiej i ul. Partyzantów.

Ad 3e,f,h,i,j) Uwagi dotyczą szczegółowych rozwiązań obszaru nieobjętego przedmiotowym projektem planu miejscowego oraz leżących poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Ad 2b,3c) Uwagi dotyczą szczegółowych rozwiązań leżących poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Ad 2c,3d) Na terenie gminnym, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną oraz usługi sportu i rekreacji projekt planu adaptuje przedmiotowy parking. Szczegółowe rozwiązania dotyczące m.in. oświetlenia, odbudowy nawierzchni, likwidacji przejścia, wycinki drzew leżą poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Ad 2e,3g) Szczegółowe rozwiązania dotyczące organizacji poszczególnych stref przestrzeni wypoczynku i rekreacji zostaną określone w projekcie budowlanym parku.

3. S. G., R. G., J. S. złożyli następującą uwagę:

Są właścicielami działki nr 764 o pow. 0,1258 ha, zgodnie z ewidencją gruntów stanowiącą użytek Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz działki nr 755 o pow. 0,0955 ha. Biorąc pod uwagę istniejąca od wielu lat na tym terenie kawiarnię „Mariola” a także znajdującą się na sąsiedniej działce nr 769 dużą kamienicę oraz niedawno sprzedaną w drodze przetargu działkę nr 771 z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniowo-usługową mają wrażenie, że nawet w oczach gminy teren ten ma walory zabudowy co najmniej usługowej. Wykonali analizę możliwości zagospodarowania tego terenu za pośrednictwem pracowni projektowej MS Architekt z Sopotu. Przedmiotowy teren powinno się wykorzystać w sposób bardziej funkcjonalny niż proponują zapisy projektu planu oraz z większym poszanowaniem struktury własności, a co za tym idzie

z możliwością poszerzenia usług dla mieszkańców, związanych z projektowaną rewitalizacją Skweru Plymouth.

Projekt planu zakłada w tym rejonie tereny zieleni urządzonej (ZP) jednocześnie powołuje się na uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i struktury własności, zakładając adaptację istniejącego obiektu (kawiarnia „Mariola” częściowo znajdująca się na działce nr 764).

Proponują zapis umożliwiający uporządkowanie istniejącego zagospodarowania poprzez zabudowę obiektem gastronomicznym związanym z parkiem. Proponowany obiekt osłoniłby jednocześnie zapleczo sąsiedniego budynku mieszkalnego. Powierzchnia zabudowy – 25%, wysokość – 1 kond., do 4 m, dach płaski (możliwość wykonania na nim tarasu letniego). Funkcjonujący obecnie parking proponują usankcjonować zapisem o parkingu zewnętrznym, zaspokajającym potrzeby obiektu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu przeznaczają przedmiotowy teren pod publiczną zielenią urządzonej, utrzymując ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie. W przeprowadzonych konsultacjach społecznych dotyczących organizacji terenów zielonych wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego zdaniem większości uczestników konsultacji, możliwość zabudowy na terenie parku powinna być bardzo ograniczona.

Do sporządzenia projektu planu przystąpiono w celu ograniczenia możliwości realizacji zabudowy w stosunku do planu obowiązującego. Wprowadzenie dodatkowego terenu usługowego byłoby zaprzeczeniem idei przystąpienia do planu na tym obszarze.

4. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia złożyło następującą uwagę:

1) W § 14 ust.1 pkt 2b karty terenu 01 ZP – publiczna zielenią urządzonej – Skwer Plymouth, dopuszczono realizację parkingu podziemnego, całkowicie zagłębionego poniżej poziomu terenu. Ponieważ parking podziemny będzie trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadać będzie fundamenty i dach, winien zostać określony zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – poprzez maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

2) Na terenach 01 ZP; 02 ZP,US; 03 ZP nie spełniono ustawowego obowiązku ustalenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3) Oznaczenie przeznaczenia terenu 01 ZP, zgodnie z § 9 ust.4 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z dopuszczeniem realizacji ogólnodostępnego parkingu podziemnego, winno się zaznaczyć w formie mieszanej oznaczenia literowego „ZP,KP” Uczytelniłoby to na rysunku planu jednoznacznej identyfikacji przeznaczenia również pod parking, a nie „ukrywania” go w dalszej treści karty terenu. Tym bardziej istnieje konieczność zawarcia parkingu w symbolu literowym przeznaczenia, ponieważ jest to parking samodzielny (ogólnodostępny). Potwierdza to § 10 ustaleń planu, który słusznie nie wyznacza dla publicznej zieleni urządzonej wskaźników parkingowych do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych. Analogicznie winno się postąpić terenie 02 ZP,US.

4) W terenie 02 ZP,US nie wrysowano „nieprzekraczalnych linii zabudowy”, gdzie przy sprzecznie ustalonym w § 14 ust.2 pkt 5a) projektu planu „zakazie zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury” dopuszczono jednocześnie po średniku „realizację jednokondygnacyjnych budynków o wysokości do 5,5 m i powierzchni łącznie do 650 m² dla obsługi terenów sportowo-rekreacyjnych, zawierających w szczególności: szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego, gastronomię; realizacja budynków możliwa jest na działce nr 348 w rejonie istniejącego budynku oraz na działce nr 407 w rejonie istniejącej altany służącej obsłudze skate-parku”.

5) W terenie 02 ZP,US w sposób niezgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustalono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, a także geometrii dachów. Dopuszczenie budynków o wysokości maksymalnej 5,5 m umożliwi np. realizację 2 kondygnacyjnych budynków (niższa kondygnacja częściowo poniżej naturalnego poziomu terenu. Ustalenie „powierzchni łącznie do 650 m²” nie precyzuje o jaką powierzchnię chodzi, czy o powierzchnię zabudowy (wówczas będzie można zrealizować program o powierzchni np. 1300 m² i większej), o powierzchnię całkowitą lub powierzchnię użytkową.

Projekt planu umożliwia również budowę wyłącznie jednego budynku lub grupy budynków połączonych łącznikami o powierzchni 650 m², co stoi w sprzeczności z ideą odnowienia

przestrzeni istniejącego parku z zaniedbanym przez lata boiskiem, bieżnią oraz zdewastowanymi trybunami jako otwartej, wolnej przestrzeni służącej wyłącznie rekreacji.

Niezależnie od powyższego uważają, że dopuszczanie jakiegokolwiek zabudowy (poza istniejącą) na obszarze istniejącego parku i stadionu jest niepożądane i szkodliwe dla krajobrazu miejskiego. Proponują dopuszczenie gastronomii w formie food-trucków, ponieważ usługi gastronomiczne są bogato reprezentowane wzdłuż północnej pierzei Alei Marszałka Piłsudskiego, a także na terenie 03 ZP (istniejąca lodziarnia).

6) Dopuszczenie na nowych lokalizacjach wyłącznie podziemnych toalet, szatni oraz wypożyczalni sprzętu sportowego.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Doprecyzowano zapisy projektu planu w zakresie parametrów planowanego parkingu podziemnego określając maksymalną wielkość parkingu zgodnie z koncepcją wyłonioną w drodze konkursu, w zgodzie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczegółowych.

Ad 2) Zgodnie z przyjętym orzecnictwem sądów administracyjnych (np. wyrok WSA II SA/Łd 284/17 z 30.05.2017) *artykuł 15 ust. 2 u.p.z.p. wskazuje, jakie ustalenia obowiązkowo powinny znaleźć się w planie miejscowym. Nie oznacza to jednak, że brak takich ustaleń zawsze dyskwalifikuje plan, który ich nie zawiera. Należy bowiem podkreślić, że ustalenia określone w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. powinny odpowiadać stanowi faktycznemu obszarowi, dla którego plan jest tworzony. Jeśli okoliczności zastane w terenie nie wymagają dokonania ustaleń, o których mowa w tym przepisie, to plan bez tych ustaleń spełnia wymogi stawiane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Tereny 01 ZP i 03 ZP w projekcie planu mają ustalone przeznaczenie – publiczna zieleń urządzona, co przesądza o maksymalnym zagospodarowaniu terenów jako powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem parkowych ścieżek, placyków i innych urządzeń, których powierzchnia będzie wynikała z ostatecznego projektu budowlanego parku.

To samo dotyczy terenu 02 ZP,US, gdzie dopuszczono dodatkowo realizację dwóch budynków zaplecza zielonych terenów rekreacyjnych o określonej sumarycznej powierzchni do 650 m².

Tym niemniej określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie koncepcją wyłonioną w drodze konkursu pozwoli ograniczyć obawy co do charakteru zagospodarowania parku miejskiego.

Ad 4,5) Doprecyzowano zapisy projektu planu w zakresie parametrów planowanych budynków zaplecza terenów zielonych na terenie 02 ZP,US określając ich lokalizację i wielkość zgodnie z koncepcją wyłonioną w drodze konkursu w zgodzie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczegółowych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Tereny 01 ZP i 02 ZP,US mają jednoznacznie określoną funkcję. Dopuszczona realizacja parkingu podziemnego, całkowicie zagłębionego poniżej poziomu terenu, nie zmienia przeznaczenia terenu pod zieleń urządzoną, tym bardziej, że warunkowana jest zapewnieniem możliwości urządzenia zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej nad parkingiem.

Ad 6) W celu właściwego zagospodarowania parku miejskiego przeprowadzony został konkurs architektoniczno – urbanistyczny. Rozwiązania wynikające z wyłonionej w drodze konkursu pracy przyjęto jako wytyczne do sporządzanego projektu planu. W zwycięskiej pracy zaprojektowano dwa obiekty – pawilony zawierające m.in. toalety, szatnie, wypożyczalnię sprzętu sportowego oraz gastronomię, w tym jeden z pawilonów został określony jako pawilon w skarpie, ukryty w terenie z zielonym dachem. Powierzchnia całkowita pawilonów stanowi niewielki procent powierzchni parku. Pawilony z dopuszczeniem w nich również gastronomi będą uatrakcyjniac wizualnie i funkcjonalne przestrzeń parku miejskiego.

5. **B. S.** przywołując wyrok WSA w Warszawie z 21.09.2011 r. sygn. akt VIII SA/WA 393/11 składa w imieniu własnym i lokalnej społeczności następujące uwagi:

1) Na terenie 01 zachować dotychczasowe przeznaczenie terenu i całość autentycznej zabytkowej zieleni parkowej Skweru Plymouth jako Park Kulturowy (odsyla do załączników – wola mieszkańców i ... tworzyć miasto powinien każdy).

2) Uszczegółowić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i innych przez niezależnego rzeczoznawcę, bo na miejskie służby konserwatorskie „zacadzane modernizmem” nie ma co liczyć. Dziwi ją fakt, że Gdynia w swoich strukturach nie posiada stanowiska konserwatora zieleni zabytkowej, tak jak w mieście Sopot.

3) Skwer Plymouth wyłączyć z zabudowy naziemnej i podziemnej, zgodnie z wolą mieszkańców z konsultacji z czerwca 2017 r. ad Parku Centralnego – przywołując Dz. Bał. z 19.06.2017 r. – „park centralny – twoje zdanie ma znaczenie”, Trójmiasto – 23.06.2017 „park centralny ale jaki ...parking widzimy tańszy niż w innym miejscu...”. Jedynym uzupełnieniem może być mała architektura, w tym poidła dla ptaków (zanotowane przez mieszkańców z ulicy Bema i Partyzantów 39), ponieważ rozpoczęcie robót przez AB nie dochowało terminu do realizacji art. 28.4 prawa budowlanego przed wydaniem pozwolenia oraz niejasne relacje konstruktorów z ekipą wydającą pozwolenie zaczęły budzić pewne wątpliwości, winno skutkować zamianą lokalizacji dla inwestycji AB i zobowiązaniem do odtworzenia zniszczonego terenu, t.j. części Skweru Plymouth łącznie z działką 325, której nie było w decyzji z dnia 8.06.2018 r., a na którą wdarł się nie wypełniając zaleceń ZDiZ o odeskowaniu drzew, wyciął je w dniu 25.06.2018 r. (drzewa przydrożne w pasie ruchu kołowego, ul. Partyzantów 39 – I blok).

4) Tereny z kart 01, 02, 03 winny tworzyć korytarz ekologiczny dla osiedli mieszkaniowych ciągu ulic wymienionych w projekcie zmiany mpzp (patrz w tytule). Dziwi fakt, że w projekcie zmiany mpzp nie podano nic o ekspozycji Skweru Plymouth przywołując ekspertyzę J. Sołtysik, mówiącą o ważnym znaczeniu „placu” Plymouth dla zespołu urbanistycznego historycznej Gdyni, który znajduje się w otulinie strefy ochrony konserwatorskiej. A przecież to tutaj jest unikatowy zespół urbanistyczny autentyczny ul. Świętojańskiej: 126, 128 (willa Janusz wpisana do rejestru zabytków), 130, 132 – tutaj mieszka, 134 i Partyzantów 39-44 połączony optycznie ze Skwerem Plymouth (lata budowy 1928) i kieszonkowym parkiem przy ul. Bema 33. Składająca uwagę nie rozumie, że twórcy zmiany mpzp pozostawiają jedynie na karcie 03 dla siebie widok jako dobro niezbywalne, uszczuplając prawa do niego dla w/w zespołu urbanistycznego. Tę uwagę uważa za bardzo ważną dla społeczności lokalnej z najbliższego sąsiedztwa Skweru Plymouth.

Walory przyrodnicze tego terenu zostały uznane za część międzynarodowych obszarów węzłowych sieci Econet. Jest to przestrzeń zarezerwowana dla tzw. przewietrzania Miasta i jest to gwarantowane nawet przedwojennymi zapisami, nie wspominając o Rozporządzeniu Wojewody z 2007 r. Ponadto na obszarze tym zanotowano szlak wędrówek ptaków w okresie wiosennej i jesiennej migracji. Skwer Plymouth był miejscem gromadzenia się i bytowania dużej ilości ptaków, objętych całkowitą ochroną. Nazywano to ostojami, które stanowią jeden z najważniejszych elementów we współczesnych koncepcjach ochrony przyrody europejskiej. Teren jest wyniszczony tj. „oczyszczony” z siedlisk ptaków, aby łatwiej dobrać się do drzew i je wyciąć. To trwa od 2012 r. i jest proces ciągły. Ostatnio wycina się sędziwe, zdrowe, zabytkowe drzewa z gniazdem w okresie lęgowym ptaków.

Deweloper w tym mieście może dużo.

Uchwała nr 533 RM z 1 lutego 2017 (paragraf 12) nie daje gwarancji, że złożone uwagi będą wiążące, ale przyjdzie czas zapłaty ze strony przyrody też.

5) Karta 02 ZPiU funkcjonalnie dostosować do obsługi obiektów rekreacyjnych i odtworzyć boisko lub tor lodowy kryty z dużą dozą nowoczesności.

NIE dla sadzawek wodnych z wylęgarnią wirusów.

Wszystkim uwagom przyświeca cel: bezpieczeństwo ekologiczne i poszanowanie dla reliktu minionej epoki – dobra narodowego, dla autentyzmu tak bardzo poszukiwanego produktu turystycznego w Europie, dla ciągłości historii.

Drzewo to też zabytek. Proces zastępowania wartościowego miejskiego ekosystemu przez tzw. „zielen deweloperską” – sztuczną i nie mającą żadnej roli dla naszego funkcjonowania w mieście pograży nas w niezrównoważonej rzeczywistości. Ponadto do tej pory nie przedstawiono mieszkańcom kosztów architektury powstającej zabudowy przez firmę „Panorama” przy ul. Świętojańskiej 126A oraz 300 m dalej biurowca AB, który w ogóle nie utożsamia wartości mieszkańców, tworzonego nowego tworu w sztucznej lokalizacji w parku zieleni zabytkowej, który już jest a wymaga jedynie pielęgnowania.

Nasuwać się pytania jaki jest koszt budowy, eksploatacji i środowiskowe korzyści?

6) Przeliczyć i podać ilość miejsc parkingowych, przez wskaźnik dot. zanieczyszczenia powietrza wynikającego z emisji spalin.

7) Podać ilość odpadów komunalnych generowanych przez te biurowce w tej „ciasnej” przestrzeni.

8) Podać okres budowy nowych obiektów, uciążliwych.

9) Podać koszt społeczno-kulturowy w odniesieniu do substancji zabytkowej otoczenia.

10) Przedstawić mapę mentalną przestrzeni z perspektywy osoby korzystającej.

Załączona prognoza oddziaływania na środowisko pomimo oświadczenia autora jest nieprawdą. Brak audytu krajobrazowego od 2015 r. Ustalenia zmiany planu naruszają w sposób rażący warunki ochrony wartości przyrodniczych wynikających z przepisów ustawy z 16.04.2004 o ochronie przyrody i nie realizują postulatów programu ochrony powietrza w silnie zurbanizowanym obszarze, a miała być strefa ciszy (patrz park centralny).

Ponieważ gabinety prezydentów, wiceprezydentów i ich rzeczników wprowadzają systematycznie mieszkańców w błąd, nie mówiąc o wyścigu deweloperów w zawłaszczaniu przestrzeni publicznej (Świętojańska 126 i Skwer Plymouth – autentyczny park zieleni zabytkowej) dla swoich komercyjnych megabrył, które nie mają nic wspólnego z ideą parku centralnego zważywszy, że nie ma żadnego projektu ani decyzji w tym temacie, a nawet pieniędzy na ten cel i swój wniosek z uwagami do projektu zmiany mpzp uważają za zasadny.

Do uwagi dołączono następujące załączniki:

- „miasto zadowolonych mieszkańców” – prawda czy fałsz?
- wniosek o audyt krajobrazowy z 20.06.2018 r. do Prezydenta Miasta Gdyni, z zawodu sędziego,
- postulaty dla przypomnienia,
- tworzyć miasto powinien każdy,
- PKWZ o rozszerzenie Pomnika historii z 5.09.2017 r.,
- biurowiec który ma powstać przy ul. Świętojańskiej 126,
- mini dyplom – wiedza w pigułce o pielęgnacji zieleni’,
- edukacyjnie,
- „ukradziony park”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2,4,5) Zamiarem Miasta jest stworzenie wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego parku miejskiego stanowiącego atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców. Aby zrealizować wizję Miasta podjęta została uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, celem wykluczenia możliwości budowy wielofunkcyjnego centrum usługowo – administracyjnego, dopuszczonego zapisami obowiązującego planu. Miasto przeprowadziło konsultacje społeczne dotyczące zagospodarowania obszaru objętego planem oraz konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budowy parku. Uwzględniono w zapisach projektu planu, zgodnie z wyłonioną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, możliwość realizacji parku miejskiego z zachowaniem wartościowych elementów przyrodniczo-krajobrazowych. Wskazano w projekcie planu do zachowania cenne egzemplarze drzew. Wprowadzenie zieleni urządzonej (parkowej) utrzyma i podkreśli walory krajobrazowe i kulturowe obszaru. Na potrzeby realizacji parku miejskiego Biuro Ogrodnika Miasta sporządziło opracowanie „Inwentaryzacja i gospodarka zielenią istniejącą w rejonie ulic Świętojańskiej, Piłsudskiego i Tetmajera” (lipiec 2017 r.). Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, które wskazało najcenniejsze egzemplarze drzew. Projekt planu umożliwi lokalizację zieleni poprawiającej estetykę parku oraz zapewniającej izolację od strony ulic: Świętojańskiej, Legionów oraz Alei Marszałka Piłsudskiego. Wprowadzono do projektu planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zapisane w planie obowiązującym dotyczące strefy „E” – ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe jednostki ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Planowana realizacja parkingu podziemnego zaspokoi zapotrzebowanie mieszkańców na miejsca postojowe, umożliwi przeniesienie samochodów obecnie parkujących wzdłuż ulic pod ziemię, nie zmieniając jednocześnie przeznaczenia terenu wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego pod zielen parkową.

Budowa budynku biurowo-usługowego realizowanego na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę na terenie prywatnym przewidziana jest w obowiązującym planie miejscowym, który uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska i ochrony zabytków. Zastrzeżenia odnośnie prowadzenia robót budowlanych nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego.

Ad 5) W części dot. kosztów budowy uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad 6,7,8,9,10) Uwagi i zastrzeżenia nie dotyczą zakresu ustaleń planu miejscowego.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi, w dniach od 6 października 2018 r. do 26 października 2018 r., złożonych zostało 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 listopada 2018 r.) oraz 1 uwaga została uzupełniona po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 12/18/VIII/M z dnia 20 listopada 2018 r., zmienionym zarządzeniem nr 79/18/VIII/M z dnia 4 grudnia 2018 r., zmienionym zarządzeniem nr 173/18/VIII/M z dnia 11 grudnia 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego, które wniosły:

1. S. G., R. G., J. S. – data wpływu 08.11.2018 r., uzupełniona w dniu 28.11.2018 r.
2. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia – data wpływu 09.11.2018 r.
3. A. O.-S. – data wpływu 08.11.2018 r.
4. B. S. i Stowarzyszenie Gdynia SOS – data wpływu 09.11.2018 r.
5. A. P. – data wpływu 09.11.2018 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

I. S. G., R. G., J. S. złożyli następującą uwagę:

Jako właściciele działki nr 764 położonej przy ul. Legionów o powierzchni 0,1258 ha, aktualnie sklasyfikowanej w rejestrze gruntów jako Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz działki nr 755 o powierzchni 0,0955 ha przekazują propozycję zmiany sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości sporządzoną przez biuro projektowe Arch Deco z Gdyni.

Są przekonani, iż wprowadzenie wyżej zaproponowanych zmian z pewnością przełoży się na uporządkowanie przedmiotowego terenu, zdecydowane zwiększenie walorów estetycznych jak i funkcjonalnych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb użytkowników nowopowstającej wizji Parku Plymouth w Gdyni.

Mając na uwadze powyższe wnoszą o ponowną analizę tego fragmentu planu, oraz pozytywne rozpatrzenie przedstawionej propozycji.

Dane liczbowe propozycji aranżacji działki pawilonu usługowego o funkcji gastronomicznej:

- pow. działki nr 764 – 1256 m²,
- pow. działki po powiększeniu do granicy pasa drogowego – 1338 m²,
- pow. zabudowy – 200 m²,
- wysokość drugiej wycofanej kondygnacji – 9m,
- pow. drugiej kondygnacji – 70% pow. zabudowy.

Do uwagi dołączono graficzną propozycję aranżacji działki z pawilonem gastronomicznym.

W dniu 28 listopada 2018 r. wpłynęło uzupełnienie uwagi następującej treści:

Jako właściciele działki nr 764 położonej przy ul. Legionów o powierzchni 0,1258 ha, aktualnie sklasyfikowanej w rejestrze gruntów jako Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz działki nr 755 o powierzchni 0,0955 ha przekazują w załączeniu skorygowaną do 120 m² powierzchni zabudowy obiektu usługowego propozycję zmiany sposobu zagospodarowania swojej nieruchomości sporządzoną przez biuro projektowe Arch Deco z Gdyni.

Z uwagi na otrzymane wytyczne powiększenia powierzchni zabudowy pawilonu (obecna powierzchnia zabudowy 45 m²) tylko o 50% proponują, ze względu na obecne wymagania dotyczące zaplecza gastronomicznego oraz dostępu dla niepełnosprawnych, powiększenie powierzchni zabudowy do 120 m². Proponowany projektowany pawilon będzie budynkiem o wysokich walorach architektonicznych z nowoczesnymi przeszkleniami, 1-kondygnacyjnym o funkcji gastronomicznej dedykowanej do obsługi między innymi użytkowników parku. Działka od strony parku i promenady nie będzie wyгородzona, a zaprojektowana zieleń przy pawilonie zostanie tak zakomponowana, że stworzy wraz z zielenią Parku Centralnego spójną jednolitą przestrzeń publiczną.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ze względu na istniejący obiekt gastronomiczny, położony częściowo na terenie 05 KD-Z 1/2 a częściowo na terenie 02 ZP, którego funkcję adaptuje plan obecnie obowiązujący, umożliwić dalsze funkcjonowanie obiektu lub jego rozbiórkę i przeniesienie w całości na teren 02 ZP, z możliwością rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 100 m² powierzchni całkowitej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu przewiduje przedmiotowy teren pod publiczną zieleń urządzonej, utrzymując ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie. W przeprowadzonych konsultacjach społecznych

dotyczących organizacji terenów zielonych wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego zdaniem większości uczestników konsultacji, możliwość zabudowy na terenie parku powinna być bardzo ograniczona.

Do sporządzenia projektu planu przystąpiono w celu ograniczenia możliwości realizacji zabudowy. Wprowadzenie dodatkowego terenu usługowego z możliwością budowy dwukondygnacyjnego pawilonu o funkcji gastronomicznej i powierzchni zabudowy 200 m² byłoby zaprzeczeniem idei przystąpienia do planu na tym obszarze.

Uszczegółowiono zapisy dotyczące wymagań parkingowych dla dopuszczonych i adaptowanych obiektów usługowych na terenach zieleni urządzonej, usług, sportu i rekreacji – wprowadzono w kartach terenów 01 ZP,US i 02 ZP zakaz realizacji stanowisk postojowych poza planowanym parkingiem podziemnym dopuszczonym na terenie 01 ZP,US.

2. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia złożyło następującą uwagę:

Wyrazili poważne wątpliwości do lokalizacji oraz skali planowanego parkingu podziemnego o maksymalnej powierzchni całkowitej 10000 m², czyli nawet ponad 25% terenu, oznaczonego symbolem 01.ZP,US (obszar pomiędzy ul. Świętojańską a ul. Legionów).

1) Należy ustalić konieczność lokalizacji drugiego wjazdu do planowanego parkingu podziemnego od Al. Marszałka Piłsudskiego np. na przedłużeniu ul. Bema. Zaplanowany obecnie jedyny wjazd do garażu podziemnego dla kilkuset pojazdów odbywać się będzie wyłącznie od ulicy Partyzantów – jednej z najważniejszych ulic łączących Wzgórze Świętego Maksymiliana ze Śródmieściem. Wprowadzanie na ul. Partyzantów dodatkowej znacznej ilości kilkuset pojazdów samochodowych wydłuży znacznie czas wyjazdów do/z dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana. Wprowadzenie dodatkowego wjazdu z garażu podziemnego przy Al. Marszałka Piłsudskiego poprawi przede wszystkim dostępność komunikacyjną m.in. dla zmotoryzowanych mieszkańców, petentów i pracowników Urzędu Miasta. Nadmieniamy, iż wjazd do garażu podziemnego od strony Al. Marszałka Piłsudskiego odbywać się będzie mógł z niższej rzędnej terenowej o wysokości ok. 22,3 m n.p.m. – w przeciwieństwie do ustalonego w planie planowanego wjazdu z ul. Partyzantów o rzędnej ok. 25 m n.p.m. (różnica wysokości względnej – ok. 2,7 m).

2) Do oznaczenia terenu 01 ZP, US należy dodać oznaczenie dla planowanego parkingu podziemnego, np. symbolem KS, który ma być parkingiem ogólnodostępnym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie określać jasne zasady. Plan miejscowy powinien być tworzony z zachowaniem reguł dobrej legislacji, racjonalności i przejrzystości, a poszczególne jego zapisy powinny wraz z pozostałymi tworzyć spójną oraz logiczną systemową całość. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykorzystywania prawa własności, powinien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury np. co do przeznaczenia terenu, to może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08). Brak oznaczenia przeznaczenia terenu parkingu podziemnego zafałszowuje prawdziwy obraz przeznaczenia terenu.

3) W karcie terenu 01.ZP,US ust. 1 pkt 5a tiret pierwsze – dopuszcza się m.in. gastronomię. W przeciwieństwie do szatni, toalet, które nie stanowią podstawowego przeznaczenia terenu, a są jedynie obsługą funkcji sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, gastronomia jest usługą, czyli oddzielnym i samodzielny przeznaczeniem. Gastronomia może tu stanowić samodzielne przeznaczenie (nawet jeśli nazwana została jako „zaplecze terenów sportowo-rekreacyjnych”), co kłóci się z zastosowanymi oznaczeniami w zakresie przeznaczenia terenów ZP oraz US, które nie dopuszczają zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego usług gastronomii. Może to budzić wątpliwości zasadniczej natury.

4) Projekt planu przeznaczając teren 01 ZP, US m.in. pod publiczną zielenią urządzonej, usługi sportu w sposób szczegółowy opisuje sposób realizacji zabudowy, w tym parkingu podziemnego, jeśli zaś chodzi o sposób kształtowania głównej funkcji, czyli zieleni urządzonej, czyni to jedynie zdawkowo i przy okazji wspomina jedynie w ust. 1 pkt 2b) karty terenu o konieczności „zapewnienia możliwości urządzenia zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej nad parkingiem”, nie definiując, czym jest zieleni rekreacyjno-wypoczynkowa. Również w § 6 ust. 1 pkt 3) powołuje się na zapisy, w których również brakuje konkretnych ustaleń planu gwarantujących określony sposób zagospodarowania zielenią wysoką (drzewami) lub ich minimalny udział, a nawet ustalenie

kompozycji nasadzeń, jak ma to miejsce w przypadku terenu 05 KD-Z 1/2 (Al. Marszałka Piłsudskiego). Szczególnie dla funkcji zieleni publicznej – w kontekście budowy parkingu podziemnego – plan miejscowy powinien zapewnić w formie ustaleń kształtowanie zieleni wysokiej (drzew), szczególnie gdy 1 ha terenu stanowić może podziemny parking.

5) Sprzeciwiają się dopuszczeniu lokalizacji budynków w otoczeniu i na działce przy istniejącym skate-parku. Otwarta i niezabudowana przestrzeń parku winna tu być priorytetem. Lokalizacja zabudowy w tym miejscu w sposób niestety okraczny pod względem kompozycyjnym zmniejszy w świetle szerokość przestrzeni Al. Marszałka Piłsudskiego wraz z otoczeniem – choćby w relacji do lokalizacji istniejącego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Legionów (teren 04 MW3,U), delimitującego szerokość przestrzeni parku, a także skutecznie podzieli przestrzeń pomiędzy ul. Świętojańską a ul. Legionów na dwie mniejsze przestrzenie. Nie ma potrzeby realizacji dodatkowych funkcji gastronomii skoro po przeciwnej stronie Al. Marszałka Piłsudskiego istnieje już ciąg lokali gastronomicznych. Jeśli istnieje potrzeba zapewnienia napojów lub posiłków dla korzystających m.in. ze skate-parku, sugerujemy poza planistyczne, tańsze rozwiązania w formie lokalizacji automatów z napojami, food-trucków lub instalacje poidel.

6) W karcie terenu 01 ZP,US ust. 1 pkt 5b należy konkretnie ustalić intensywność zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W związku z planowaną realizacją miejskiego parkingu podziemnego przeprowadzone zostały analizy ruchu mające na celu wskazanie najbardziej korzystnej obsługi komunikacyjnej. Wykazały one, że dojazd do planowanego parkingu podziemnego powinien odbywać się od ul. Partyzantów. Aleja Marszałka Piłsudskiego jest drogą klasy zbiorczej (05 KD-Z 1/2), dla dróg tej klasy należy ograniczać liczbę zjazdów. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie z ZDiZ w Gdyni m.in. w zakresie obsługi komunikacyjnej tego rejonu i dostępności do parkingu podziemnego.

Ad 2) Dopuszczona realizacja parkingu podziemnego, całkowicie zagłębionego poniżej poziomu terenu, nie zmienia przeznaczenia terenu 01 ZP,US pod zieleń urządzoną oraz usługi sportu i rekreacji, tym bardziej, że warunkowana jest zapewnieniem możliwości urządzenia zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej nad parkingiem.

Ad 3) Projekt planu dopuszcza zlokalizowanie szatni, toalet, wypożyczalni sprzętu sportowego i gastronomii w jednokondygnacyjnych budynkach – pawilonach o łącznej powierzchni zabudowy 650 m², stanowiących zaplecze terenów sportowo-rekreacyjnych. Powierzchnia zabudowy pawilonów stanowi niewielki procent powierzchni parku. Zlokalizowane pomieszczenia o wyżej określonym przeznaczeniu, w tym pomieszczenia gastronomiczne, stanowią uzupełnienie funkcji rekreacyjnej, uatrakcyjnią funkcjonalnie przestrzeń parku miejskiego, zaspokoją potrzeby mieszkańców korzystających z parku i w żaden sposób nie stanowią, i nie powinny stanowić samodzielnego przeznaczenia terenu.

Ad 4) W art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano jakie ustalenia powinny być obowiązkowo określone w planie miejscowym. Ustalenia dotyczące kształtowania zieleni wysokiej (lokalizacji drzew) nie zostały wymienione w przywołanym art.15 ustawy. Plan chroni cenne egzemplarze drzew wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego oraz przeznacza tereny pod zieleń urządzoną oraz usługi sportu i rekreacji. Szczegółowe rozwiązania dotyczące lokalizacji poszczególnych gatunków zieleni i zagospodarowania terenów zielonych były przedmiotem konkursu architektoniczno-urbanistycznego i zostaną przedstawione w projekcie budowlanym.

Ad 5) Zagospodarowanie przedmiotowego terenu było przedmiotem konsultacji społecznych oraz konkursu architektoniczno – urbanistycznego. Wyłoniona w drodze konkursu koncepcja zagospodarowania terenów parkowych wskazała lokalizację dwu niewielkich obiektów zawierających m.in. gastronomię. Ustalenia projektu planu respektują wyniki przeprowadzonego konkursu oraz konsultacji społecznych. Ścisłe określona lokalizacja obiektów stanowiących zaplecze terenów zieleni urządzonej oraz sportu rekreacji bardziej służy zachowaniu ładu przestrzennego niż nie kontrolowana lokalizacja automatów z napojami, food-trucków itp.

Ad 6) Intensywność na terenie 01 ZP,US wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy. Zgodnie z art. 15. ust 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy określa się jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W projekcie planu została podana powierzchnia zabudowy, wysokość, ilość kondygnacji oraz powierzchnia terenu 01 ZP,US, który w tym przypadku stanowi w całości działkę budowlaną.

W związku z powyższym określona została intensywność zabudowy jako wynikająca z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy.

3. **A. O.-S.** złożyła następującą uwagę:

1) Zmniejszenie powierzchni terenów zielonych (czyli trawników) i zamiast tego zabudowanie ich betonowymi ławami z małą ilością drewnianych siedzisk – to antyekologiczny pomysł – seniorom wygodnie jest siedzieć na drewnianych ławkach z oparciami a takich na dostępnej wizualizacji nie widać.

2) Ostatnie górkę do zjeżdżania zimą na sankach znikną (pod płotem III LO) – pytanie gdzie takowe będą dostępne dla dzieci?

3) Budowa ścieżek do biegania – bezcelowa. Gdynianie wolą biegać po bulwarze, gdzie jest dużo czystsze powietrze (bez spalin). Lub po bieżni stadionu (która to pomimo sędziwego wieku jest w bardzo dobrym stanie – brak jedynie sprawnych odpływów dla wody deszczowej).

4) Podobna sytuacja panuje w kwestii ścieżek dla rolkarzy (vide pkt. 3).

5) Budowa punktów gastronomicznych w parku centralnym to odebranie chleba właścicielom takich obiektów usytuowanych na ul. Piłsudskiego.

6) Likwidacja stadionu to kolejne bezsensowne zamierzenia. W soboty i niedzielę można zobaczyć ile dzieci uczy się na bieżni stadionu jeździć na rowerkach i rolnkach nie przeszkadzając sobie nawzajem, z uwagi na dużą powierzchnię bieżni. Czy nie lepiej zamiast wydawać 35 mln zł na budowę parku centralnego zrewitalizować stadion? Zimą nawet za komuny bieżnia stawała się torem do jazdy szybkiej na lodzie po wylaniu wody przez Straż Pożarną.

7) Po co mają powstać sztuczne stawy, skoro 0,5 km dalej jest naturalna tafla wód Zatoki Gdańskiej i pięknie piaszczyste plaże.

8) Plac zabaw dla dzieci jest aktualnie fatalnie usytuowany (zbyt blisko skrzyżowania ulic – spaliny) i za mały oraz zbyt ubogo wyposażony.

9) Zamiast lodowiska w „halowym namiocie” lepiej zbudować drewniany, ekologiczny budynek a nie planować budowę lodowiska na Grabówku (słaby dojazd) a tu ma powstać tuż obok wielki parking!;

10) Pętla przy Domu Marynarza jest fatalnie wyprofilowana. Autobus linii 128 ma za wąski wyjazd na ul. Piłsudskiego i jest możliwość „ścięcia” lampy lub znaku drogowego. Czy nie można zrobić wyjazdu w przeciwnym kierunku.

Poza tym brak dla kierowców porządnego WC, z umywalką do mycia rąk. To chyba ważniejsza inwestycja i tańsza niż budowa parku w parku. Wstyd dla miasta, by w XXI wieku nie zapewniono pracownikom miejskiej spółki godnych warunków pracy.

Reasumując:

Rewitalizacja omawianych terenów jest potrzebna, ale nie w takim zakresie jak pokazano w wizualizacji i nie za 35 mln złotych. Bardziej potrzebna jest budowa ogólnodostępnego basenu (nie przyszkolny i przyhotelowy) zwłaszcza, że przy zbyt zimnych wodach Zatoki Gdańskiej jest krótki okres możliwości pływania. Dlaczego nie można wrócić do koncepcji budowy krytego basenu na Polance Redłowskiej – byłaby to dla turystów wielka atrakcja, gdyby zrobić tak jak było za tej „strasznej” komuny basen z wodą z zatoki. Czy płot postawiony w drugiej części parku (między ulicami Legionów i Tetmajera) został celowo uszczelniony, aby Gdynianie nie widzieli co się dzieje na tym terenie np. wycinka drzew. Na co podobno jest zgoda władz wyższych. Chociaż na spotkaniu w Infoboxie solennie zapewniano, że żadnej wycinki nie będzie.

Czy podatnicy nie mogą mieć wpływu i możliwości sprawdzenia na co są wydawane publiczne pieniądze (z ich podatków).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1-8) Uwagi i zastrzeżenia dotyczą szczegółowych zagadnień będących poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Plan miejscowy przeznaczają ogólnie teren pod zieleni urządzoną oraz usługi sportu i rekreacji. Szczegółowe rozwiązania dotyczące organizacji poszczególnych stref przestrzeni wypoczynku i rekreacji zostaną określone w projekcie budowlanym.

Ad 9,10) Uwagi i zastrzeżenia dotyczą terenu znajdującego się poza granicami obszaru objętego niniejszym projektem planu miejscowego.

Zastrzeżenia zawarte w podsumowaniu uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, należy jednak podkreślić, że odbyły się konsultacje społeczne na temat zagospodarowania terenu objętego projektem planu oraz konkurs na koncepcję architektoniczno-urbanistyczną. Wyniki konsultacji i konkursu były podstawą ustaleń projektu planu miejscowego.

4. **B. S. i Stowarzyszenie Gdynia SOS** zgłosiły następujące zastrzeżenia:

Zgodnie z ustawą z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2017 poz. 1405 zm) pragnie w imieniu własnym i Wspólnoty Samorządowej zawiadomić, że Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni rejon Skweru Plymouth, Al. M. Piłsudskiego, autora: Pawła Sagina; z brakami rozwiązań alternatywnych (patrz wytyczne NIK o drzewostanie w inwestycjach) jest bublek nie zgodnym ze stanem faktycznym, potwierdzającym brak wiedzy o obszarze objętym opracowaniem planu lub świadomym wprowadzaniem w błąd tych, którzy ten dokument (Rada Miasta) mają zatwierdzić i wprowadzić do obiegu prawnego.

Brak synchronizacji z inwentaryzacją Biura Ogrodnika – Skweru Plymouth, ul. Bema 3 (SMO.1431.1.2018.BS) z 18.07.2018. Cytat z zaleceń: ...drzewa te należy bezwzględnie pozostawić ...cenne w skali otoczenia... podpisane przez mgr inż. arch. Hannę Niedźwiecka-Pasternak, ...Pomimo tego takie Skarby Przyrody parku kulturowego zniszczono 25.06.2018 r. z gniazdami ptaków objętych ochroną całkowitą.

Prognoza w ogóle pomija konieczność opracowania strategicznego projektu pielęgnacji drzew zabytkowej zieleni – dziedzictwa kulturowego.

Prognoza ma wadę ponieważ nie wzmacnia narzędzi ochrony krajobrazu, brak aktualnych uzgodnień z RDOŚ Gd-W26.73.64.2018.APO1 z 10.08.2018.

Gdzie opinia geotechniczna?

Prognoza nie uwzględnia wytycznych Rozporządzenia Prezydenta RP z 23.II.2015 w sprawie uznania za pomnik historii Gdyni – historyczny układ urbanistyczny Śródmieście.

Oznaczenia kart terenu nijak mają się do rysunku projektu mpzp 1303. Nie ma zaleceń do kart 07-08 (których w ogóle na mapie nie ma).

Drzewo też jest zabytkiem – dobrem narodowym elementem przestrzeni publicznej do której ma każdy prawo. W tym aspekcie Prognoza nie uwzględnia zapisu ochrony, który jest obowiązujący w oparciu o ekspertyzę M. J. Sołtysik – podstawy wpisu do ewidencji.

Brak polityki antysmogowej, pomimo że p. Sagin dokonał zapisu, że podstawowym źródłem zanieczyszczeń powietrza w rejonie obszaru jest emisja z dróg.

Patrz ryciny 3,5,7 Prognozy hałas >70 dB silnie zurbanizowany teren (hałas drogowy, kolejowy, przemysłowy).

Pomimo braku zgody 1000 osób biorących udział (mają fot. podpisów) w konsultacjach 7.06.2017 w Sali 105 UM Gdynia w temacie Parku (nie mylić tych osób ze „słupami” Agencji Rozwoju, które za pieniądze z umów na usługę uczestniczyły w trakcie spacerów po terenie.

W obecnym projekcie mpzp 1303 próbuje się nadal przemycić KS – patrz nie ma na planie.

KS – komunikacja samochodowa – parking podziemny, który katastrofalnie niszczy resztę zieleni parkowej Skweru Plymouth i Al. M. Piłsudskiego siedliska ptaków, które od 70 lat mają tutaj swoje miejsca lęgowe. Teraz następuje eksterminacja tych żywych interesariuszy miasta.

Pozostała ilość gruntu o gr. 60 cm nad parkingiem nie pozwoli nawet zasadzić rzodkiewki, nie mówiąc o drzewach.

Mieszkańców tendencyjnie wprowadza się w błąd (szkodliwe intencje, złe praktyki).

W mpzp 1303 odstępuje się od budowy wieżowca arch. Z. Reszki (ARCH Deo); za projekt którego wziął kilka milionów (źródło informacji: gazety lokalne i wypowiedzi radnych w programie telewizyjnym telewizji publicznej); więc po co parking podziemny na 270 aut. To jest zbędne. Nikt nie wyraża zgody na jego budowę z pieniędzy publicznych.

W rejonie Urzędu Miasta i Skweru Plymouth już poza istniejącym obok urzędu – planuje inwestor AB ok. 100, Firma Panorama ponad 90 ul. Świętojańska 126, czyli w silnie zurbanizowanym terenie, gdzie o 40% wzrósł ruch kołowy po Inwestycji Drogowej – Wzgórze. 2009-2011 Agencja Rozwoju – inwestor i jego nadworny projektant z Arch Deco chcą zafundować pół tysiąca miejsc parkingowych dla aut złomów nie spełniających norm emisji.

NIE dla parkingu podziemnego mówimy do planistów zważywszy, że to narusza treść Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju... I to jest główna uwaga do projektu mpzp i Prognozy.

Wykreślić KS, który doprowadzi środowisko naturalne tego obszaru do stanu letalnego.

Wnioskują o wydanie oświadczenia na piśmie w ciągu 7 dni czy Biuro Planowania Przestrzennego i autor Prognozy dokonywali uzgodnień dot. zgłoszenia NR 927354/2018 z 3.08.2018 (z zatajeniem wyřębu drzew zabytkowej zieleni parkowej dla celów zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych w związku z Budową Parku Centralnego z parkingiem podziemnym na ok. 270 (+/-

5) samochodów w Gdyni – Etap I – ul. Tetmajera a ul. Legionów – strefa E, gdzie to było zgłoszone? Komu przedstawiono projekt?

Pragnę podkreślić, że przesłanki wydania zgody nie zostały precyzyjnie ustalone, bo taka decyzja nie może wyłącznie służyć interesom deweloperów, którzy budując komercyjne wille w rejonie ul. Legionów tworzą sobie społeczne ogródki jordanowskie kosztem dziedzictwa kulturowego, terenu objętego ochroną konserwatorską; zatajając wyręb drzew w zgłoszeniu; za pieniądze publiczne i w publicznej przestrzeni zielonej. Nie tak umawiano się ze społecznością lokalną. Oszukano ją.

Prognoza Pana Sągina gwarantowała zachowanie 2 szpalerów drzew tj. buków naprzemiennie rosnących z modrzewiami i okolicznej zieleni w tym drzew przydrogowych.

Ponieważ I Etap zatajono przed opinią publiczną bez uzasadnionego celu publicznego w zmianie przeznaczenia terenu wymagający odrębnych procedur i poprzedzający uchwalenie mpzp uznają za zasadne, ich wniosek skierować również do Rady Miasta i Prokuratury Rejonowej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Formalną podstawę sporządzenia prognozy i ustalenia jej zakresu stanowią:

- Ustawa z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1405 zm.),

- Uchwała nr XXXII/794/17 Rady Miasta Gdyni z 24.05.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego,

- uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RDOŚ-Gd-WZP.411.6.2.2018.MKU/AS Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 06.02.2018 r.,

- uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NS.4301.1.2018 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 14.02.2018 r.

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko wykonana jest na podstawie Art. 51 ust. 1, pozostającego w związku z Art. 46 p. 1 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i posiada zakres odpowiadający wymaganiom zawartym w Art. 51 ust. 2 i Art. 52 wymienionej ustawy, stosownie do specyfiki terenu i projektowanych funkcji, uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni.

Opracowana przez Biuro Ogrodnika Miasta „Inwentaryzacja i gospodarka zielenią istniejącą w rejonie ulic Świętojańskiej, Piłsudskiego i Tetmajera wskazała istnienie szczególnie cennych egzemplarzy drzew wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego, wyróżnionych również w Prognozie oddziaływania na środowisko i objętych ochroną przez projekt planu miejscowego.

Obszar planu nie jest objęty żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody.

Obszar planu znajduje się poza granicami historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21.09.2007 r. do rejestru zabytków pod numerem A –1815. Zlokalizowany jest też poza terenem Pomnika Historii utworzonego rozporządzeniem Prezydenta RP z 23 lutego 2015 r.

Planowana realizacja ogólnodostępnego parkingu podziemnego zaspokoi zapotrzebowanie mieszkańców na miejsca postojowe, umożliwi przeniesienie samochodów obecnie parkujących wzdłuż ulic pod ziemię, nie zmieniając jednocześnie przeznaczenia terenu wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego pod zieleń parkową.

W wyniku nieporozumienia autorka uwagi posługuje się rysunkiem projektu planu wyłożonego w dniach od 20.06.2018 r. do 10.07.2018 r. dopasowując do niego tekst projektu planu wyłożonego w dniach od 06.10.2018 r. do 26.10.2018 r.

W związku z uwagą mieszkańców sąsiadującego osiedla, którzy zarzucili, że w wyłożonym po raz pierwszy projekcie planu istniejący parking przy ul. Legionów został potraktowany zbyt zdawkowo (adaptacja) wydzielono teren 08 KS – tereny urządzeń komunikacji samochodowej – parking, w celu ułatwienia ewentualnych działań budowlanych związanych z poprawą stanu technicznego istniejącego parkingu, a także oddzielenia go od terenu parku.

Zastrzeżenia odnośnie prowadzenia robót budowlanych i związanej z nimi wycinki drzew nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego.

Wyjaśnić należy, że roboty budowlane – etap I realizacji parku, zostały zgłoszone zgodnie z procedurą wymaganą przez prawo budowlane, na podstawie obecnie obowiązującego planu miejscowego.

5. **A. P.** złożyła następującą uwagę:

Z niepokojem zauważyła, że ważne i wyjątkowe na skalę nie tylko naszego kraju centralnie usytuowane w Śródmieściu dwie osie widokowe na wody Zatoki Gdańskiej (kaszubskiego Małego Morza) mające początek od wiaduktów z lat 30 ubiegłego wieku są zastawiane, przerywane, a tym samym niewidzialne, rozmyte w odbiorze i jakby nieistniejące w strukturze Miasta. Nie ma zachowanej ciągłości przedwojennego założenia urbanistycznego i otwarcie na „morze”. Nie ma widocznego i odczuwalnego w przestrzeni podkreślenia łączności Miasta z Morzem (za pomocą takich narzędzi jak poszczególne elementy zagospodarowania przedmiotowych i przyległych terenów).

Szerokie: Aleja 10 Lutego i Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego, które powinny być wizytówkami Miasta modernistycznego, przestrzennego, funkcjonalnego, wygodnego, światłego, jasnego i zielonego stają się niespójnymi i bezideowymi wnętrzami pomiędzy poprzecznymi ulicami historycznego miasta z ambicjami, już Pomnika Historii.

Przedwojenne plany i wartości dodane do miejsca – urbanistyczna coraz bardziej zacierająca się pod współczesnymi projektowanymi rozwiązaniami przestrzennymi, nie służącymi mieszkańcom, gościom a przede wszystkim Miastu ze swoim własnym charakterem. Przyzwolenie na takie projektowanie i działanie jest szczególnie niezrozumiałe w mieście prowadzonym i reklamowanym na świecie przez zawodowych, doświadczonych architektów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zamiarem Miasta jest stworzenie wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego parku miejskiego stanowiącego atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców, łączącą się poprzez trasę rowerową i ciągi piesze wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego z Bulwarem Nadmorskim. Miasto przeprowadziło konsultacje społeczne dotyczące zagospodarowania obszaru objętego planem oraz konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budowy parku. Uwzględniono w zapisach projektu planu, zgodnie z wyłonioną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, możliwość realizacji parku miejskiego z zachowaniem wartościowych elementów przyrodniczo-krajobrazowych.

Na obszarze objętym projektem planu ustalono *strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II)*, w której obowiązują poniższe zasady ochrony:

- *zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych obszaru, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej – ochrona charakterystycznego układu przestrzennego Alei Marszałka Piłsudskiego jako szerokiej osi urbanistycznej otwartej na morze z podwójnym szpalerem drzew i zielenią niską, oraz sąsiadującymi terenami zieleni urządzonej;*

- *zakaz lokalizacji nowych obiektów niedopasowanych w skali lub charakterze funkcjonalnym i przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.*

Projekt planu w żaden sposób nie zaprzecza idei przedwojennego założenia urbanistycznego i otwarcia na morze.