

Załącznik nr 2

do uchwały nr/.../.. Rady Miasta Gdyni z dnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II, został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2010 r. do 26 października 2010 r. Do projektu zmiany miejscowego planu złożono łącznie 11 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 listopada 2010 r.) 10 uwag, a 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 17173/10/V/U z dnia 23 listopada 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwzględnił w całości, 5 w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II, które wniosły następujące osoby:

1. Invest Komfort – data wpływu 05.11.10 r.
2. Przemysław Koralewski – data wpływu 10.11.10 r. (data nadania 09.11.10 r.)
3. Stowarzyszenie Architektów Polskich, Koło w Gdyni – data wpływu 08.11.10 r.
4. Wspólnota Mieszkaniowa NIERUCHOMOŚCI – data wpływu 08.11.10 r.
5. Towarzystwo Miłośników Gdyni – data wpływu 09.11.10 r.
6. Ewa i Jan Kundo – data wpływu 10.11.10 r. (data nadania 04.11.10 r.)
7. Gdynia Waterfront Sp. z o.o. – data wpływu 09.11.10 r.
8. Departament Prywatyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa – data wpływu 09.11.10 r.
9. Stowarzyszenie Gdynia SOS (2 pisma) – data wpływu 19.10.10 r. i 09.11.10 r.
10. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej – data wpływu 22.11.10 r. (uwaga po terminie).

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Invest Komfort** zwrócił uwagę, iż w oparciu o zapisy obecnie obowiązującego planu zaprojektowano i zrealizowano budynek Sea Towers, którego ochrona przeciwpożarowa przewidywała wykorzystanie układu ogólnodostępnych dróg i przejść pieszych na różnych poziomach ustalonych w kartach planu dla poszczególnych obszarów. Obecnie przyjęte rozwiązania techniczne wraz z postępem realizacji zabudowy miały zostać zastąpione przez rozwiązania docelowe. Obecny projekt zmiany planu rezygnuje z części tych zapisów, część z nich istotnie zmienia w taki sposób, iż nie będzie możliwe zrealizowanie układu ochrony, jaki został pierwotnie przewidziany. Wobec powyższego zaproponował nw. zmiany i uzupełnienia zapisów, których wprowadzenie pozwoli zapewnić utrzymanie bezpieczeństwa pożarowego Sea Towers na dotychczasowym poziomie:

- 1) w § 10 pkt 9a – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy zapewnić dojazd pożarowy do budynku wysokościowego Sea Towers (WW) na poziomie „0” ogólnodostępnej przestrzeni publicznej od strony południowej na terenie 03 U/MW3 oraz na terenie 02 U/MW3 i 04 UT/U z dojazdem od strony ul. Waszyngtona po terenie 09 KDW i 10 KDW”;
- 2) w § 10 pkt 9b – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy zapewnić w narożniku południowo-zachodnim poziomu „+1” terenu 03 U/MW3 zejście ewakuacyjne na teren 02 U/MW3 ponad terenem 09 KDW w stronę ul. Waszyngtona”;
- 3) w § 10 pkt 9c – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy zapewnić dojazd dla ekip ratowniczych do budynku wysokościowego Sea Towers (WW) z poziomu „0” ogólnodostępnej przestrzeni publicznej od strony południowej na terenie 03 U/MW3 oraz na terenie 02 U/MW3 i 04 UT/U z wjazdem od strony ul. Waszyngtona po terenie 10 KDW”;

- 4) w § 10 pkt 9d – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy do czasu zrealizowania inwestycji na terenach 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW i w trakcie ich budowy zapewnić bezpieczeństwo pożarowe zrealizowanym obiektem”;
- 5) wniósł o zmianę § 6 ust. 1 pkt 3f w następujący sposób: „nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów z wyjątkiem schodów z obszaru 03 U/MW3 na obszar 09 KDW służących bezpieczeństwu pożarowemu”;
- 6) z uwagi na dużą intensywność, wysokość oraz głębokość posadowienia fundamentów istniejącej zabudowy na terenie 03 U/MW3, a także planowanej zabudowy, wniósł o dodanie w kartach terenów 01, 02, 03, 04 w pkt. 7 dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenu, ppkt d, o treści: „z uwagi na możliwość realizacji w obszarze 03 U/MW3 zabudowy wysokościowej, a w obszarze 04 UT/U zabudowy wysokiej należy poprzedzić realizację poszczególnych budynków i obiektów budowlanych projektowanych wykonaniem dokumentacji geologiczno inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanej zabudowy na etapie jej realizacji oraz użytkowania na obiekty już zrealizowane na terenie objętym zmianą planu oraz leżące w bezpośrednim sąsiedztwie w granicach oddziaływania”.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 2 i 5) § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f projektu zmiany planu uzupełniono o zapisy dopuszczające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej.

Ad 4 i 6) Projekt zmiany planu w kartach terenów 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW uzupełniono o zapisy zwracające uwagę na konieczność uwzględnienia zabudowy wysokościowej zrealizowanej już w obszarze 03 U/MW3, o następującym brzemieniu:

- „do czasu realizacji inwestycji na terenach 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3”;
- „projekty budowlane nowych budynków lub budowli na terenach 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3”.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Invest Komfort uzasadnia się następująco:

Ad 1 i 3) Określanie szczegółowych rozwiązań w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Zostaną one rozstrzygnięte na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji.

Wymagania bezpieczeństwa przeciwpożarowego istniejących i nowo realizowanych obiektów muszą być spełnione niezależnie od ustaleń planu miejscowego – wynikają z przepisów szczególnych.

2. Przemysław Koralewski złożył poniższą uwagę:

- 1) w przedstawionej propozycji zmiany planu, idea przestrzeni publicznych o charakterze bulwarowym i otwartym została całkowicie zaprzeczona. W opinii składającego uwagę należało tak zmienić zapisy zmiany planu i załącznika graficznego, by np. poprzez ograniczenie powierzchni zabudowy kubaturowej, być może przez zwiększenie jej wysokości na terenach planu 02 i 04, wygospodarować jak największą przestrzeń publiczną o charakterze bulwarowym i otwartym. Umożliwiłoby to tym samym zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, która w obecnym kształcie graficznym zmiany planu i propozycji zagospodarowania terenu przez jego właściciela Gdynia Waterfront Sp. z o.o. nie ma praktycznie racji bytu. Konieczne jest ustalenie nowych zapisów planu po przeprowadzeniu kolejnego konkursu urbanistyczno-architektonicznego, gdyż tylko taka droga gwarantuje zachowanie zdrowej proporcji między oczekiwaniami właściciela obszaru objętego zmianą planu, a wymogami prawidłowo prowadzonej polityki przestrzenno-funkcjonalnej miasta. Stanowisko, że uchwalenie zmiany planu warunkowane jest przedstawieniem przez właściciela terenu satysfakcjonującej dla władz miasta koncepcji jest jeszcze jednym potwierdzeniem zasadności twierdzenia, że ustalenia tejże zmiany winny opierać się na wynikach zewnętrznego konkursu;

- 2) niezrozumiałe jest przesunięcie linii zabudowy na terenie 01 UK,UT/U w stronę jedni al. Jana Pawła II. Dopuszcza się przez to niejako „wtłoczenie” zabudowy w teren zieleni urządzonej 05 ZP,KD-X niejako ją tłumiąc albo w efekcie prowadząc do jej obniżenia lub redukcji intensywności;
- 3) nieuzasadnione jest zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 01 UK,UT/U i brak limitu powierzchni zabudowy o wysokości większej niż istniejąca. Zamiast uzyskania efektu łagodnego przejścia od pierzejowej zabudowy Skweru Kościuszki do waterfrontu umożliwia się niejako zwężenie i tunelowanie al. Jana Pawła II praktycznie do linii waterfrontu, z uwagi na brak rozpatrywania możliwości zabudowy na terenie Marynarki Wojennej nr 11. W opinii składającego uwagę dopuszczalna zmiana wysokości dla terenu 01 UK,UT/U w stosunku do obecnego planu może dotyczyć co najwyżej zwymiarowanej strefy zabudowy do 36 metrów;
- 4) nieuzasadnione jest dopuszczenie do zakłócenia linii ogólnodostępnego przejścia pieszego w stosunku do obecnie obowiązującego planu w obrębie terenu 04 UT/U. Opinia, że przejście zostanie zachowane niejako „dookoła” terenu 04 jest czystą fikcją zważywszy na planowaną tu strefę dostaw i ruchu kołowego. Podobnie czystą spekulacją jest domniemanie, czy inwestor zachowa przejście w formie przewidzianej w obecnym planie, tj. w przyziemiu przewidzianego tu budynku;
- 5) uwaga dotyczy znacznego ograniczenia liczby miejsc postojowych wymaganych w przyszłych opracowaniach projektowych. Jakkolwiek wnoszący uwagę podziela słuszne dążenie do odsunięcia ruchu kołowego ze ścisłego Śródmieścia, to w celu kompleksowego zrealizowania tej idei w celu zapobieżenia kompletnemu paraliżowi komunikacyjnemu tego kwartału miasta zasadne jest rozszerzenie granic procesowego planu o pas drogowy al. Jana Pawła II. Pozwoli to przy planowanej intensywności zabudowy i ograniczeniu wymaganych miejsc postojowych względem obowiązującego planu na kompleksowe rozwiązanie planistyczne w postaci parkingu podziemnego pod jezdnią al. Jana Pawła II.

Niewzględnienie uwagi złożonej przez Przemysława Koralewskiego uzasadnia się następująco:

- Ad 1) Projekt zmiany planu definiuje ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o wariantowe studia – koncepcje zabudowy kubaturowej – przeprowadzone przez zewnętrzne pracownie urbanistyczne na zlecenie właściciela terenu oraz przez projektantów planu. Rozwiązania szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zgodnie z uzupełnionymi zapisami projektu zmiany planu, będą wyłonione w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, w składzie sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50% głosów rozstrzygających: warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy.
- Ad 2) Przebieg południowej linii rozgraniczającej terenu 01 UK,UT/U jest zgodny z przebiegiem ustalonym w obowiązującym planie miejscowym. Obowiązujący plan w poziomie parteru, od strony terenu 06 ZP,KD-X dopuszczał realizację przeszklonych „ogrodów zimowych” z przekroczeniem wskazanej na rysunku linii zabudowy (do linii rozgraniczającej terenu 06 ZP,KD-X). Rozszerzenie w zmianie planu ww. zapisu, dopuszczające realizację zabudowy do granicy terenu, pozwoli na uzyskanie bardziej różnorodnych propozycji architektonicznych – wybór nastąpi w drodze konkursu architektoniczno - urbanistycznego.
- Ad 3) Obowiązujący obecnie plan miejscowy, dla terenu 01 U dopuszczał wysokość zabudowy do 18,0 m oraz wysokość do 24,0 m na fragmentach zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30% powierzchni zabudowy. Wprowadzona w zmianie planu korekta wysokości, umożliwiająca zabudowę do 5 kondygnacji i do 19,0 m wynika z przeprowadzonych analiz średniej wysokości kondygnacji dla funkcji zgodnych z ustaleniami projektu zmiany planu (z uwzględnieniem niewielkiej tolerancji). Realizacja 6-tej kondygnacji nadziemnej i podwyższenie wysokości zabudowy do 22,0 m będzie możliwe pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia, zatem nie wpłynie negatywnie na postrzeganie zabudowy od strony sąsiednich ulic.

Teren Marynarki Wojennej posiada status terenu zamkniętego, dla którego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie sporządza się planu miejscowego. Uzasadnione jest pozostawienie tego terenu jako przestrzeni niezabudowanej – otwartej, także w przyszłości, gdy teren ten nie będzie terenem zamkniętym.

- Ad 4) Projekt zmiany planu wprowadza uzupełnienie systemu powiązań pieszych ustalonych w planie miejscowym obowiązującym, w oparciu o układ nowoprojektowanej zabudowy, z nowym przejściem przez teren 04 UT/U na osi ul. Puławskiego, zakończonym otwarciem widokowym na Basen Prezydenta. Strefa dostaw i ruchu kołowego będzie się odbywać na poziomie „-1” - poniżej poziomu terenu, co pozwoli na ukształtowanie drogi 10 KDW o charakterze ciągu pieszo – jezdnego z niewielkim, sporadycznym ruchem kołowym związanym z obsługą użytkowników planowanych funkcji.
- Ad 5) Dla rejonu Skweru Kościuszki jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje realizację parkingu podziemnego pod al. Jana Pawła II.

3. Stowarzyszenie Architektów Polskich, Koło w Gdyni wniosło poniższą uwagę:

- 1) projekt zmiany planu nie jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w zakresie określenia wskaźników intensywności zabudowy. Obszar planu należy do śródmieścia funkcjonalnego. Wskaźniki intensywności zabudowy określone w kartach terenu oznaczonych numerami 01,02,04 nie są zgodne ze wskaźnikami intensywności zabudowy przyjętymi w tabeli na stronie 61 studium:
 - a) dla terenu 01 UK,UT/U wpisano intensywność zabudowy 2,5 – wobec zapisu z tabeli ze strony 61 studium, dla śródmieścia funkcjonalnego, wynoszącego 1,5,
 - b) dla terenu 02 U/MW3 wpisano intensywność zabudowy 2,5 – wobec zapisu z tabeli ze strony 61 studium, dla śródmieścia funkcjonalnego, wynoszącego 1,8,
 - c) dla terenu 04 UT/U wpisano intensywność zabudowy 4,0 – wobec zapisu z tabeli ze strony 61 studium dla śródmieścia funkcjonalnego, wynoszące 1,5.Powyższy brak zgodności projektu planu i studium w praktyce, przez drastyczne przekroczenie dopuszczalnej intensywności zabudowy dla śródmieścia Gdyni, naraża przedmiotowy obszar i jego otoczenie na nieodwracalną dysfunkcję;
- 2) projekt zmiany planu nie jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w zakresie przeznaczenia głównych terenów publicznych na cele komercyjne. Część rysunkowa Studium (rys. 2-1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Struktura funkcjonalno przestrzenna) określa położenie głównych przestrzeni publicznych miasta. Cały obszar objęty przedmiotowym projektem planu należy według studium, do głównych przestrzeni publicznych. Oznacza to, iż pozostałe funkcje nie mogą pozbawiać przestrzeni charakteru publicznego. Zaproponowane w projekcie rozwiązania wprowadzają funkcje komercyjne kosztem przestrzeni publicznej, spychając ją na poziom marginalny.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Stowarzyszenie Architektów Polskich, Koło w Gdyni uzasadnia się następująco:

- Ad 1) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni zostały określone wskaźniki intensywności brutto i wysokości zabudowy - uśrednione dla poszczególnych obszarów określonych w Studium i zgodnie z zapisami Studium są uszczegółowiane na podstawie analiz urbanistycznych wykonanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej. Obszar objęty planem jest miejscem lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej, zatem wskaźniki intensywności są wyższe od średniej. Ustalone w projekcie planu wskaźniki są wskaźnikami netto, zatem również z tego powodu są wyższe od wskaźników brutto ze Studium.
- Ad 2) Ustalenia zmiany planu umożliwiają stworzenie spójnego zespołu przestrzennego ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta. Ulice, place, skwery, promenady nadwodne, wskazane w planie przejścia publiczne oraz główne wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy, powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Plan nie dopuszcza wygradzania tych terenów. Ustalone wymagania dotyczące

kształtowania przestrzeni publicznych obejmują także elementy przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi.

Obszar głównych przestrzeni publicznych wskazany w Studium to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Nie jest i nie powinien to być obszar monofunkcyjny, lub wykluczający funkcje komercyjne właściwe dla przestrzeni publicznych (kina, kawiarnie, restauracje, centra konferencyjno-festiwalowe, galerie sztuki, handel, itp.).

4. **Wspólnota Mieszkaniowa NIERUCHOMOŚCI** wniosła poniższą uwagę:

- 1) § 3 uchwały Nr XXIV/542/04 RMG z 27.10.04 r. zakłada, iż zasady kształtowania struktury przestrzennej, zasady kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy mogą być zmienione w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Zgodnie z tym zapisem wyłożony plan powinien być przygotowany w oparciu o zwycięską pracę powtórnego konkursu. Wspólnota uważa, że nie została zachowana właściwa kolejność. Ponadto w zaproponowanym projekcie zmiany planu § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h zawiera zapis dotyczący konieczności przeprowadzenia konkursu w celu wyłonienia projektów zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 natomiast przy karcie terenu 04 UT/U, który sąsiaduje z terenem, na którym zlokalizowane jest Sea Towers brak jest zapisu o konieczności przeprowadzeniu konkursu. Nie zgadzają się z takim stanem rzeczy. Przeprowadzenie konkursu umożliwi poznanie innych opcjonalnych koncepcji, mniej inwazyjnych dla mieszkańców ich budynku. Wspólnota wniosła zatem o sprostowanie i uzupełnienie brakującego zapisu dotyczącego konieczności przeprowadzenia konkursu również dla terenu 04 UT/U;
- 2) obecnie obowiązujący plan miejscowy zakłada, że ochrona przeciwpożarowa budynku Sea Towers zostanie zapewniona poprzez wykorzystanie układu ogólnodostępnych dróg i ciągów pieszych na różnych poziomach ustalonych w kartach planu dla poszczególnych obszarów. Obecne rozwiązania przeciwpożarowe wraz z zaawansowaniem realizacji zabudowy miały zostać zastąpione przez rozwiązania docelowe. Aktualny projekt zmiany planu rezygnuje z niektórych zapisów, niektóre z nich zasadniczo zmienia w taki sposób, iż niemożliwe stanie się zrealizowanie układu ochrony, jaki został początkowo założony. Wspólnota wniosła zatem o wprowadzenie zmian i uzupełnienie zapisów, których wdrożenie pozwoli zapewnić utrzymanie bezpieczeństwa pożarowego Sea Towers;
- 3) zaproponowany projekt zmiany planu zakłada znaczne podniesienie intensywności zabudowy dla terenów 01 (z 2,0 na 2,5) oraz 02 (z 2,0 na 2,5) przy diametralnym zmniejszeniu wskaźników parkingowych do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych. Należy z dużym prawdopodobieństwem przypuszczać, iż tak drastyczne zwiększenie ilości osób przypadających na 1 miejsce postojowe znacznie utrudni prawidłowe funkcjonowanie mieszkańców jak i odwiedzający ten teren. Może to doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego tej części miasta. Wspólnota zaprotestowała przed zmianą polegającą na zmniejszeniu ilości wymaganych miejsc postojowych;
- 4) dotychczas funkcjonujący plan miejscowy analizowanej części dzielnicy Śródmieście Gdyni zakładał nieprzerwany zabudowaniami przebieg ogólnodostępnego przejścia pieszego przez tereny, w bezpośrednim sąsiedztwie morza, oznaczone nr 01,03,04. Zmiana planu na terenie 04 zakłada umiejscowienie budynku skierowanego prostopadle do kierunku morza, zasłaniającego widok z najniższych kondygnacji Sea Towers. Aktualny plan miejscowy zapewniał mieszkańcom różnych kondygnacji budynku Sea Towers niezakłócony wysokimi zabudowaniami widok na panoramę miasta, którą to wg projektu planu zakłócić może usytuowanie w obszarze 01 budynków usług kultury i turystyki o wys. nawet do 36 m. Wspólnota wniosła o pozostawienie na tym obszarze zabudowy o max wys. 24 m;
- 5) na skutek zwiększenia intensywności zabudowy, możliwości realizacji wyższych niż dotychczas zakładane inwestycji oraz znacznej przebudowy ciągu pieszego przez teren 04 spowoduje znaczne ograniczenie przestrzeni publicznej, zmniejszenie ilości zieleni,

pogorszenie walorów widokowych oraz spadek prestiżu tego miejsca. Wspólnota wyraziła sprzeciw wobec rezygnacji z przestrzeni publicznych, czy promenad, które zakłada obowiązujący plan;

- 6) projekt zmiany planu zakłada przybliżenie zabudowań do ulicy Waszyngtona, określenie szerokości w liniach rozgraniczających na poziomie 30 m (dotychczasowe założenie zakładało szer. do 37 m), zmniejszenie powierzchni terenu, a co za tym idzie pozbawienie terenu rezerwy pod rozbudowę ulicy. Wspólnota wniosła o pozostawienie pasa terenu umożliwiającego realizację w przyszłości dwóch jezdni po dwa pasy w jednym kierunku ul. Waszyngtona na odcinku od ul. Hryniewickiego do al. Jana Pawła II.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

- Ad 1) Rozwiązania szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zgodnie z uzupełnionymi zapisami projektu zmiany planu, będą wyłonione w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, w składzie sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50% głosów rozstrzygających: warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy.
- Ad 2) Projekt zmiany planu utrzymuje obecny układ dojazdów pożarowych od strony ul. Hryniewickiego, wewnętrznej drogi dojazdowej 09 KDW oraz od strony nabrzeża. Treść planu uzupełniono o zapisy zwracające uwagę na konieczność uwzględnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabudowy wysokościowej - zrealizowanej już w obszarze 03 U/MW3, oraz umożliwiające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową NIERUCHOMOŚCI uzasadnia się następująco:

- Ad 1) Przytoczony zapis obowiązującego planu dotyczy możliwości zmian niektórych elementów zasad kształtowania struktury przestrzennej, kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz kształtowania zabudowy w ramach obowiązującego planu. Mogą być one zmienione bez konieczności zmiany planu - w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Nie oznacza to obowiązku poprzedzenia zmian planu miejscowego konkursem urbanistyczno-architektonicznym.
- Ad 3) W 2009 r. wykonano studium transportowe w zakresie funkcjonowania sieci ulicznej i obsługi parkingowej centralnego obszaru miasta Gdyni. Celami opracowania było określenie wpływu lokalizacji planowanych koncentracji miejsc parkingowych na funkcjonowanie sieci i określenie granicznych wartości kumulacji miejsc parkingowych w poszczególnych strefach śródmiejskich, z punktu widzenia polityki transportowej miasta. Wnioski z tego opracowania wskazują na konieczność rozwijania transportu publicznego i ograniczania dojazdów samochodami indywidualnymi. Ustalenia projektu zmiany planu poprzez przyjęte optymalne wskaźniki parkingowe obligują do realizacji odpowiedniej, racjonalnie uzasadnionej w śródmieściu, liczby miejsc postojowych. Utworzone w obszarze objętym zmianą planu parkingi będą mogły być alternatywnie wspomagane przez ogólnodostępne parkingi podziemne pod Skwerem Kościuszki oraz Forum Kultury, przewidziane do realizacji w uchwalonym planie miejscowym rejonu Skweru Kościuszki.
- Ad 4) Ustalenia projektu zmiany planu obligują do realizacji układu ogólnodostępnych przejść pieszych przez tereny, w bezpośrednim sąsiedztwie morza, oznaczone nr 01, 03, 04. System powiązań pieszych uzupełniono w oparciu o układ nowoprojektowanej zabudowy, z nowym przejściem przez teren 04 UT/U na osi ul. Puławskiego, zakończonym otwarciem widokowym na Basen Prezydenta. Wskazana w projekcie zmiany planu lokalizacja obszarów zabudowy wysokiej pozwoli na ukształtowanie spójnego kompozycyjnie zespołu zabudowy wysokiej, nawiązującego do budynku Sea Towers, podnoszącego rangę tego miejsca oraz umożliwi wgląd, otwarcie widokowe z ogólnodostępnego placu na terenie 10 KDW w kierunku Basenu Prezydenta. Projekt zmiany planu dla terenu 04 UT/U dopuszcza wysokość zabudowy analogicznie jak obecnie obowiązujący plan miejscowy oraz dopuszcza realizację obiektów wysokich w odległości ok. 38 m od części wysokościowej budynku Sea Towers. Obecnie

obowiązujący plan miejscowy (uchwalony 27 października 2004 r.) obowiązywał także w trakcie realizacji budynku Sea Towers (2005-2009 r.) i również dopuszczał w tym miejscu zabudowę do 55 m - zapisem w karcie terenu 04 U o brzmieniu „dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 35,0 m na całej powierzchni przeznaczonej do zabudowy na terenie 04 U;
- do 55,0 m dla części zabudowy o powierzchni rzutu nie większej niż 30% całej powierzchni zabudowy.”

Ad 5) Rozstrzygnięcie jak do uwagi nr 3 pkt 2.

Ad 6) Pas drogowy o szerokości 30 m umożliwi realizację ulicy o dwóch jezdniach po dwa pasy ruchu w każdym kierunku i pas terenu o takiej szerokości rezerwowany jest pod rozbudowę ul. Waszyngtona na całej jej długości. Z uwagi na planowany zespół przestrzenny ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, tworzący istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta, projekt zmiany planu w swoich granicach ustala parametry ul. Waszyngtona jako ulicy zbiorczej jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu i pasach pomocniczych w rejonie skrzyżowań. Przyjęte w projekcie parametry ul. Waszyngtona pozwolą na kształtowanie jej jako ulicy o charakterze bulwarowym, z szerokim traktem pieszym umożliwiającym lokalizowanie zieleni, obiektów małej architektury czy też ogródków gastronomicznych w sezonie letnim.

5. **Towarzystwo Miłośników Gdyni** wniosło poniższą uwagę:

- 1) należy przeanalizować chłonność komunikacyjną pasa nadmorskiego w rejonie Mola Południowego i Pirsu Dalmorowskiego w obliczu planowanych tam dużych przedsięwzięć inwestycyjnych i odpowiednio zmniejszyć intensywność zabudowy na terenie objętym planem. Zwłaszcza bardzo niekorzystna przestrzennie będzie zmiana Skweru Kościuszki i zachodniej części al. Jana Pawła II w wiecznie zatłoczony węzeł komunikacyjny. A przecież to jest i powinien pozostać nadal fragment głównej krajobrazowej osi ekspozycyjnej Śródmieścia na morze i reprezentacyjnej przestrzeni publicznej naszego miasta. Utrata walorów ekspozycyjnych tej osi grozi naruszeniem wartości kompozycyjnych wpisanej do rejestru zabytków części Śródmieścia Gdyni, a także stanowić może realną przeszkodę w ewentualnych staraniach o wpis Gdyni na listę światowego dziedzictwa kultury UNESCO (na co zabytkowe Śródmieście Gdyni może mieć szansę jako oryginalne dziedzictwo modernizmu), które to starania powinny zostać podjęte;
- 2) na rysunku planu szerokość terenu 06 – czyli szerokość pasa wzdłuż Nabrzeża Prezydenta – powinna zostać poszerzona do minimum 20 m (plan przewiduje w tym miejscu zaledwie od 12 do 15m). Teren ten powinien być przeznaczony na Promenadę Nadmorską, która stanowiła od początku istnienia miasta ważny element jego tożsamości przestrzennej. Promenada ta musi się tu w sposób czytelny łączyć z pasem promenadowych przestrzeni publicznych projektowanych wzdłuż nabrzeży Pirsu Dalmorowskiego;
- 3) na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 01 u zbiegu ulicy Waszyngtona i al. Jana Pawła II powinna zostać cofnięta od strony obu tych ciągów w głąb kwartału tak, aby w tym miejscu utworzyć placową przestrzeń publiczną – przedpole placowo-widokowe przed mającym tu powstać Centrum Kongresowym. Pierzejowa zabudowa ul. Waszyngtona i al. Jana Pawła II w tym miejscu jest niedopuszczalna;
- 4) w § 3 wniosło o dodanie pkt 5 o treści: „realizowanie wyłącznie obiektów architektonicznych o indywidualnej formie i wysokich walorach estetycznych, zwłaszcza w odniesieniu do dominant wysokościowych i kubaturowych, które będą projektowane na tym terenie”. W tym prestiżowym rejonie powinny powstawać jedynie realizacje o wyjątkowej architekturze. Szczególnie dwa wysokie obiekty – biurowiec i hotel – powinny być kształtowane po rzeźbiarsku. Zapis ujęty w § 6 ust. 1 pkt 2, mówiący o tym, że „w elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym” jest zapisem niewystarczającym, gdyż nie mówi o konieczności nadania indywidualnej i artystycznej formy przestrzennej budynkom;
- 5) w § 6 ust. 1 pkt 2e po słowach „założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu” należy dodać słowa

„oraz specjalnie opracowane warunki konkursowe, które zostaną zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną Gdyni i zespół sędziów konkursowych SARP”. Treść warunków konkursowych powinna być sformułowana tak, aby ich wynik dawał szansę na realizację na tym prestiżowym dla miasta miejscu wybitnym pod względem architektonicznym i krajobrazowym zespołu, prezentującego unikalne walory przestrzenne. Proponowane obecnie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego nie gwarantują.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Towarzystwo Miłośników Gdyni uzasadnia się następująco:

- Ad 1) Na potrzeby opracowywanych planów miejscowych na obszarze śródmieścia Gdyni, zostały sporządzone studia komunikacyjne „Warianty obsługi komunikacyjnej północnej części śródmieścia w Gdyni” (wrzesień 2004 r.) oraz „Studium transportowe w zakresie funkcjonowania sieci ulicznej i obsługi parkingowej centralnego obszaru miasta Gdyni” (maj 2009 r.), zawierające wariantowe koncepcje rozbudowy układu komunikacyjnego dla obszaru śródmieścia oraz określające wpływ lokalizacji planowanych koncentracji miejsc parkingowych na funkcjonowanie sieci i określenie granicznych wartości kumulacji miejsc parkingowych w poszczególnych strefach śródmiejskich, z punktu widzenia polityki transportowej miasta. Zgodnie z zapisami projektu zmiany planu planowane zagospodarowanie obszaru objętego planem i obszarów sąsiadujących od strony północnej będzie wymagać sukcesywnej przebudowy układu ulicznego Śródmieścia, obejmującego także przedłużenie ul. Waszyngtona do ul. Węglowej i zmiany przekroju do dwóch jezdni po dwa pasy ruchu (Z 2/2) oraz budowy ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2). Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, związanych z realizacją poszczególnych etapów zabudowy na obszarze objętym planem, zostanie określony na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów. Planowane inwestycje pozwolą na zmianę funkcjonowania dojazdów w obrębie Śródmieścia i radykalne uspokojenie ruchu w rejonie Skweru Kościuszki i al. Jana Pawła II.
- Ad 2) Ustalony pas 15 m wzdłuż nabrzeży, to szerokość analogiczna do szerokości występujących przy Molu Południowym i jest wystarczająca z punktu widzenia projektowanego sposobu zagospodarowania terenu czy organizacji ciągu pieszo- rekreacyjnego. Projekt zmiany planu nie wyklucza także możliwości poszerzenia terenu nabrzeży w kierunku Basenu Prezydenta np. o platformy pływające umożliwiające bezpośredni kontakt z wodą oraz cumowanie małych jednostek pływających. Lokalne zwężenie tego pasa do 12 m wynika z lokalizacji istniejącego budynku Sea Towers.
- Ad 3) Ustalenia projektu zmiany planu nie wykluczają możliwości stworzenia placowej przestrzeni publicznej u zbiegu ul. Waszyngtona i al. Jana Pawła II. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy nie obligują do kształtowania zabudowy pierzejowej wzdłuż tych ulic, ale też nie wykluczają możliwości jej realizacji - wybór nastąpi w drodze konkursu architektoniczno - urbanistycznego.
- Ad 4 i 5) Plan miejscowy nie powinien formułować ustaleń, które są nieweryfikowalne np. w formie apeli o wybitny kształt architektury. Zapisy takie są niemożliwe do jednoznacznej weryfikacji. Zapisy projektu zmiany planu zmierzają do uzyskania obiektów architektonicznych o indywidualnej formie i wysokich walorach estetycznych poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania i zabudowy wymagających rozstrzygnięcia na etapie planu oraz wskazanie procedur oceny dalszych projektów szczegółowych – w drodze konkursów architektoniczno-urbanistycznych.
- Projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U zostaną, zgodnie z uzupełnionymi zapisami projektu planu, wyłonione w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, w składzie sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50% głosów

rozstrzygających: warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy. Założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego projektu planu. Wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia.

Zgodnie z zasadami rekomendowanymi przez SARP, zespół sędziów konkursowych zatwierdza warunki konkursowe, których ramy merytoryczne określa plan miejscowy. Nie ma potrzeby opiniowania tych warunków przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

6. **Ewa i Jan Kundo** uważają za niedopuszczalne zaprojektowanie hotelu o wysokości 55 m kilka metrów przed stroną południową budynku Sea Towers. Są posiadaczami mieszkania na 10 piętrze Sea Towers i wzniesiony naprzeciwko ich okna budynek całkowicie zasłoni nie tylko widok, ale również dostęp słońca. Zwrócili uwagę, że przed przystąpieniem do zakupu tego mieszkania inwestor zapewniał ich, że widok z tego pietra nie będzie zasłonięty przez jakąkolwiek inwestycję. Zwrócili się z prośbą o weryfikację projektu zmiany planu i zmniejszenie wysokości planowanej inwestycji do wysokości max 25 m.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewa i Jana Kundo uzasadnia się następująco:

Projekt zmiany planu dla terenu 04 UT/U dopuszcza wysokość zabudowy analogicznie jak obecnie obowiązujący plan miejscowy oraz dopuszcza realizację obiektów wysokich w odległości ok. 38 m od części wysokościowej budynku Sea Towers. Obecnie obowiązujący plan miejscowy (uchwalony 27 października 2004 r.) obowiązywał także w trakcie realizacji budynku Sea Towers (2005-2009 r.) i również dopuszczał w tym miejscu zabudowę do 55 m - zapisem w karcie terenu 04 U o brzmieniu „dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 35,0 m na całej powierzchni przeznaczonej do zabudowy na terenie 04 U;
- do 55,0 m dla części zabudowy o powierzchni rzutu nie większej niż 30% całej powierzchni zabudowy.

7. **Gdynia Waterfront Sp. z o.o.** wniosła poniższą uwagę:

- 1) wniosła, aby § 6 ust. 1 pkt 3 lit. d o brzmieniu: „w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację obiektów tymczasowych” uzupełnić pod słowie „miejskich” o zapis: „oraz w uzupełniającym układzie przestrzeni ogólnodostępnych”;
- 2) wniosła, aby do § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f o brzmieniu: „nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów”, po słowie „placów” dodać „miejskich”, lub w inny sposób zredagować zapis paragrafu w sposób umożliwiający realizację schodów zewnętrznych czy pochylni wewnątrz obszaru objętego planem;
- 3) obecny zapis § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h. wymaga wyłonienia w ramach konkursów realizacyjnych architektoniczno-urbanistycznych m.in. propozycji ewentualnych podziałów geodezyjnych. Składający uwagę wnieśli, aby bez procedury konkursowej było możliwe - przynajmniej - dokonywanie podziałów geodezyjnych będących konsekwencją uchwalonego planu tj. dostosowujących strukturę podziału działek do przebiegu linii rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) wniosła o wyodrębnienie w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. a wskaźnika miejsc parkingowych dla usług turystyki (usług hotelarskich), zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni tj. max 1 miejsce/1 pokój hotelowy;
- 5) wniosła o wykreślenie § 10 ust. 1 pkt 4 lit. d o brzmieniu: „w obrębie terenu 02 U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całonocnego parkingu ogólnodostępnego – dla obsługi centrum kultury na terenie 01 UK,UT/U – o wielkości 320 miejsc parkingowych (ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na terenie 02 U/MW3); obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy na terenie 01 UK,UT/U zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych wynikająca z programu usługowego planowanego na tym terenie.” W ocenie wnoszącego uwagę Centrum Gemini dysponuje obecnie ilością miejsc postojowych znacznie przekraczającą swoje potrzeby. Parking ten pozostaje przez większość czasu wykorzystany w niewielkim stopniu. W założeniu nowe

- parkingi w obrębie strefy 02 jak i 01 (w przypadku modernizacji Centrum Gemini) będą realizowane jako podziemne i ogólnodostępne;
- 6) wniosła o dopuszczenie wspólnego bilansowania potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości nie tylko w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, ale również w obrębie grupy terenów: 01, 02 i 04. Postulowała o wykreślenie zapisu § 10 ust. 1 pkt 4 lit. e po średniku i zastąpienie go - po przecinku - na „lub w obrębie grupy terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U”. Dotychczas obowiązujący (zmieniany) plan zezwalał na taki sposób bilansowania, uznając, że stanowi przestrzeń objętą wspólną koncepcją rozwoju, o przenikających się funkcjach. Bilansowanie potrzeb parkingowych w obszarze objętym planem nie wpływa negatywnie na obszary sąsiednie (miejsca bilansowane są w obrębie inwestycji Gdynia Waterfront Sp. z o.o.);
 - 7) wniosła o zmiany zapisów § 10 ust. 2 pkt 3 lit. a, c umożliwiające:
 - a) zróżnicowanie możliwych rozwiązań odprowadzenia wód opadowych – oprócz przebudowanego układu kanalizacji deszczowej tj. układu w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego – również poprzez istniejące kolektory deszczowe odprowadzające wodę deszczową bezpośrednio do Basenu Prezydenta,
 - b) do czasu przebudowy układu w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego – odprowadzenie wód deszczowych do istniejącego kolektora z możliwością jego przebudowy, wynikającej z lokalizacji planowanej zabudowy.

W konsekwencji wniosła o zmianę w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. a, c w ten sposób, że:

 - w punkcie a), brzmiącym dotychczas: „do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, lub powierzchniowo systemami lokalnymi; wody opadowe z dachów mogą być rozsączane do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;” po słowie „deszczowej” dodanie: „do zbiorczych kolektorów deszczowych odprowadzających wody opadowe z terenu Śródmieścia Gdyni do Basenu Prezydenta (do czasu przebudowy układu w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego – odprowadzenie wód deszczowych do istniejącego kolektora z możliwością jego przebudowy, wynikającej z lokalizacji planowanej zabudowy;”
 - wykreślenie treści punktu c).
 - 8) wniosła, aby plan dopuszczał możliwości tymczasowego zagospodarowania, określone odrębnie dla poszczególnych kart terenu. W szczególności wniosła o wprowadzenie odpowiedniego zapisu w karcie terenu 02 U/MW3 umożliwiającego tymczasowe - do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem docelowym - użytkowanie terenu jako parking ogólnodostępny;
 - 9) wniosła o niedefiniowanie wskaźnika powierzchni biurowej w § 13 ust. 1 pkt 2 lit. a (obecnie max 25% powierzchni całkowitej centrum). Dla terenu 01 UK, UT/U zostały zdefiniowane wskaźniki dla większości zabudowy: min. 25% usługi kultury, min. 40% usługi turystyki, zabudowa mieszkalna 0%. Wnioskowali, aby dla pozostałych max 35% powierzchni nie definiować ściśle podziału na biura i pozostałe usługi;
 - 10) projekt planu w § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b dopuszcza dla terenu 01 UK,UT/U „możliwość przekroczenia wysokości zabudowy do 24,0 m w miejscach usytuowania wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych, na fragmentach zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30% powierzchni zabudowy”. Składający uwagę wniósł o skreślenie „w miejscach usytuowania wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych.”;
 - 11) projekt planu w § 13 ust. 2 pkt 5 lit. b dopuszcza dla terenu 02 U/MW3 dominanty wysokościowe na max 300 m² łącznie. Składający uwagę wniósł o zwiększenie dopuszczalnej pow. dominant do 1200 m²;
 - 12) wniosła o usunięcie zapisu § 13 ust. 2 pkt 3 lit. c „ustala się ochronę istniejącego szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu”. Zapis dotyczy 6 drzew (w tym 1 usychającego), rosnących ok. 28 m na wschód od szpaleru drzew wzdłuż ul. Waszyngtona (wycofanych w głąb terenu). Odległość od obowiązującej linii zabudowy do korony drzewa wynosi ok. 17 m, a zatem przy typowej szerokości budynku usługowego wynoszącej 14m, korony drzew znajdowałyby się w bezpośredniej bliskości okien/balkonów. Dodatkowo ich lokalizacja

spowodowałyby znaczne utrudnienia techniczne w realizacji parkingu podziemnego, który planowany jest pod całym terenem 02.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

- Ad 1) § 6 ust. 1 pkt 3 lit. d projektu zmiany planu skorygowano w następujący sposób: „w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich oraz w uzupełniającym układzie przestrzeni ogólnodostępnych dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;”.
- Ad 2) Uwagę uwzględniono częściowo - § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f projektu zmiany planu uzupełniono o zapisy dopuszczające realizację schodów lub pochylni z przekroczeniem linii rozgraniczającej terenu 04 UT/U na zakończeniu ulicy 10 KDW oraz dopuszczające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej. Projekt planu nie ogranicza realizacji schodów lub pochylni wewnątrz obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
- Ad 3) Podziały geodezyjne wzdłuż linii rozgraniczających są możliwe na podstawie ustaleń planu miejscowego, natomiast podziały wewnętrzne mogą być dokonane na podstawie projektów zabudowy i zagospodarowania terenów, zawierających propozycje podziałów geodezyjnych tych terenów, wyłonione w drodze konkursu.
- Ad 5) Z uwagi na przewidywaną realizację parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II, § 10 ust. 1 pkt 4 lit. d projektu zmiany planu skorygowano w następujący sposób: „obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy na terenie 01 UK,UT/U zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych wynikająca z programu usługowego planowanego na tym terenie lub w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II”. Obecnie parking jest wykorzystywany okresowo tylko w części, w związku z tym zmniejszono wymagania do wielkości min 30% obecnego parkingu (96 miejsc parkingowych).
- Ad 6) Uwagę uwzględniono częściowo - § 10 ust. 1 pkt 4 lit. e projektu zmiany planu uzupełniono o zapisy umożliwiające wspólne bilansowanie i wspólną realizację miejsc postojowych w obrębie grupy terenów 01 UK,UT/U i 02 U/MW3. Dopuszczono realizację 20% potrzeb parkingowych wynikających z programu terenu 04 UT/U na terenie 02 U/MW3.
- Ad 7) Uwagę uwzględniono częściowo - zapisy projektu zmiany planu skorygowano w sposób umożliwiający realizację zabudowy na terenie 04 UT/U bez konieczności budowy nowego układu kanalizacji deszczowej w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego.
- Ad 11) Uwagę uwzględniono częściowo - zwiększono dopuszczalną powierzchnię dominant do 900 m². Umożliwi to realizację form zabudowy zgodnych z koncepcjami zabudowy przedstawionymi przez wnioskodawcę zmiany planu.
- Ad 12) Uwagę uwzględniono częściowo - skorygowano zapisy planu umożliwiające ewentualną wymianę istniejącego drzewostanu przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na terenie 02 U/MW3 – min. 10 %. Dla umożliwienia realizacji powierzchni biologicznie czynnej zmieniono obowiązującą linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ul. Waszyngtona - na odcinku pomiędzy placem na osi budynku dawnego Biura Budowy Portu a drogą wewnętrzną 10 KDW - na nieprzekraczalną linię zabudowy.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Gdynia Waterfront Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

- Ad 4) Wskaźnik parkingowy przyjęty w projekcie planu: 1-3 miejsc / 100 m² pow. użytkowej usług oznacza konieczność realizacji ok. 0,4-1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (przy standardzie 40 m² pow. użytkowej hotelu na 1 pokój brutto). Zatem maksymalna liczba miejsc postojowych odpowiada wskaźnikom przyjętym w Studium, natomiast wartość minimalna uzasadniona jest wielkością i położeniem zespołu hotelowego w nowo realizowanej zabudowie oraz dodatkowymi funkcjami gastronomiczno-usługowymi zespołu hotelowego.

- Ad 5) Biorąc po uwagę obecną obsługę komunikacyjną centrum Gemini oraz brak możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w innym bezpośrednim sąsiedztwie tego zespołu, zasadne jest zapewnienie parkingu ogólnodostępnego – dla obsługi centrum kultury na terenie 01 UK,UT/U – o wielkości min 30% obecnego parkingu (96 miejsc parkingowych), do czasu kiedy zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych na terenie 01 UK,UT/U.
- Ad 6) Realizacja wspólnego parkingu podziemnego w obrębie kilku grup terenów oraz korzystanie z parkingu przez dowolnych użytkowników nie jest sprzeczna z ustaleniami planu. Biorąc pod uwagę różne zakresy dopuszczonych usług oraz możliwości etapowej realizacji zabudowy, zasadne jest wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Budynek banku i hotel na terenie 04 UT/U, I etap realizacji, powinny być realizowane równocześnie z niezbędnym parkingiem podziemnym obsługującym te obiekty – zgodnie z przedstawionymi projektami koncepcyjnymi.
- Ad 8) Zgodnie z przepisami ustawy, tereny parkingów mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Natomiast powiększanie istniejącego parkingu w poziomie terenu byłoby niepożądane.
- Ad 9) Ograniczenie funkcji biurowej na terenie 01 UK, UT/U jest uzasadnione - ma na celu ochronę jednego z najcenniejszych terenów śródmiejskich, predestynowanych do rozwoju funkcji publicznych i ogólnodostępnych.
- Ad 10) Dopuszczenie lokalnego przekroczenia wysokości zabudowy do 24,0 m ma na celu uniknięcie ewentualnych trudności przy wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych. Nie jest intencją projektu planu dopuszczenie 24m (7 kondygnacji) w dowolnym miejscu terenu 01 UK,UT/U. W szczególności brak jest akceptacji dla zabudowy o tej wysokości od strony Skweru Kościuszki/al. Jana Pawła II.

8. **Departament Prywatyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa** zakwestionował w całości ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu. W jego ocenie wprowadzenie zmiany planu będzie miało niekorzystny wpływ na przebieg prywatyzacji Spółki Dalmor S.A. Oferta sprzedaży akcji Spółki Dalmor S.A. po wejściu w życie projektowanej zmiany planu będzie zdecydowanie mniej atrakcyjna z uwagi na zagrożenie, iż w ciągu najbliższych 5-7 lat na rynku mieszkaniowym w tej części Gdyni pojawi się nadpodaż mieszkań i zaistnieje konieczność minimalizacji marży deweloperskiej. Z uwagi na powyższe wnoszący uwagę zwracał się z prośbą o nie wprowadzanie zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II do momentu zakończenia prywatyzacji Spółki Dalmor S.A., której zakończenie planowane było w pierwszym półroczu 2011 r.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Departament Prywatyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa uzasadnia się następująco:

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu, lecz odnosi się do procedury przygotowania projektu i terminu uchwalania planu.

9. **Stowarzyszenie Gdynia SOS** zgłosiło następujące uwagi złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 19.10.2010 r. oraz w dniu 09.11.2010 r.:

- 1) ustalenia planu zatwierdzonego uchwałą XXIV/542/04 z 27.10.2004 r. zostały sformułowane w oparciu o rozwiązania zawarte w koncepcji projektowej w konkursie urbanistyczno - architektonicznym przeprowadzonym w 2002 r. Przyjęte w planie zasady kształtowania struktury przestrzennej, zasady kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy mogą być zmienione w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Zapis w projekcie zmiany planu w § 5 pkt 2c nie spełnia wyżej wymienionego warunku. „Działania inwestycyjne” to coś innego niż zasady kształtowania”. Wymagany jest konkurs przed podjęciem decyzji co do wprowadzenia zmian w planie a nie na etapie działań inwestycyjnych;

- 1a) zgodnie z obowiązującym zapisem uchwały nr XXIV/542/04 z dnia 27.10.2004 r. „Przyjęte w planie zasady kształtowania struktury przestrzennej, zasady kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy mogą być zmieniane w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego” oraz „Działania inwestycyjne na terenie strefy powinny być prowadzone na podstawie projektu wyłonionego w konkursie architektonicznym” – dotyczą całego obszaru planu. Stowarzyszenie zwróciło uwagę na konieczność poprzedzenia projektu zmiany planu konkursem otwartym zorganizowanym przez SARP. Należy bezwzględnie dotrzymać warunków uchwały dot. poprzedzenia zmian planu konkursem urbanistyczno-architektonicznym. Zapis w projekcie zmiany planu eliminuje udział wysokiej klasy urbanistów w projektowaniu przestrzeni o wyjątkowych walorach krajobrazowych, strefy prestiżu miejskiego, dopuszcza jedynie konkursy architektoniczne sterowane przez Urząd Miasta na etapie projektów realizacyjnych – to w przypadku przedmiotowego planu jest niedopuszczalne;
- 2) przed opracowaniem zmian do projektu należało zbilansować potrzeby parkingowe w zakresie już istniejących na terenie parkingów tymczasowych, dzikich parkingów w rejonie Skweru Kościuszki oraz parkingów niezbędnych dla potrzeb projektowanej zabudowy;
- 2a) w projekcie zmiany planu „dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi”. Wspólne zbilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem parkowania dodatkowo 500 pojazdów (istniejący parking przeznaczony do likwidacji i miejsca postojowe na chodnikach Skweru Kościuszki – również do likwidacji) dla całego obszaru planu winno być warunkiem realizacji poszczególnych etapów w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Wstępny, szacunkowy bilans miejsc postojowych to razem 3693 miejsca, przy czym 550 miejsc z tego winno być zlokalizowanych w poziomie terenu. Wspólna realizacja takiego programu jest możliwa tylko w warunkach nierozdrabniania praw własności do terenu. W związku z tym powinien obowiązywać zakaz dokonywania podziałów terenów poza wydzieleniem ciągów komunikacyjnych;
- 3) niezależnie od zasad kształtowania przestrzeni, intensywności i form zabudowy winna być określona ilość powierzchni biologicznie czynnej i zieleni,
- 4) w projekcie zmiany planu należy postawić warunek jednoczesnej realizacji całego zamierzenia w obszarze planu z możliwością podziału wyłącznie na etapy realizacji (wykluczyć możliwość tymczasowego użytkowania terenów).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagi w części w n.w. sposób:

Ad 3) Z uwagi na dopuszczoną funkcję mieszkaniową na terenie 02 U/MW3, ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla tego terenu - min. 10 %.

Ad 4) Uwagę uwzględniono częściowo - ustalenia projektu zmiany planu nie dopuszczają możliwości tymczasowego użytkowania terenów. Natomiast biorąc pod uwagę skalę inwestycji zasadne jest dopuszczenie możliwości jej etapowej realizacji.

Nieuwzględnienie części uwag złożonych przez Stowarzyszenie Gdynia SOS uzasadnia się następująco:

Ad 1, 1a) Przywołany zapis obowiązującego planu dotyczy możliwości zmian niektórych elementów zasad kształtowania struktury przestrzennej, kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz kształtowania zabudowy w ramach obowiązującego planu. Mogą być one zmienione bez konieczności zmiany planu - w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Nie oznacza to obowiązku poprzedzenia zmian planu miejscowego konkursem urbanistyczno-architektonicznym. Regulamin konkursów SARP nie uniemożliwia udziału wysokiej klasy architektów i urbanistów, także zagranicznych w konkursach organizowanych w Polsce, wielokrotnie były organizowane konkursy międzynarodowe.
C.d. rozstrzygnięcia jak do uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 2a) Rozstrzygnięcie jak do uwagi nr 4 pkt 3. Nie jest przewidywana docelowa realizacja miejsc postojowych zlokalizowanych w poziomie terenu – przestrzeń na tym poziomie ma tworzyć układ przestrzeni ogólnodostępnych służących publicznej aktywności – miejsca postojowe będą realizowane w formie zbiorczych parkingów podziemnych. Wspólne bilansowanie potrzeb i wspólna realizacja wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu

wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gwarantuje realizację optymalnej ilości miejsc postojowych w przypadku etapowej realizacji planowanego założenia.

10. **Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej** złożył poniższą uwagę w zakresie bezpieczeństwa pożarowego:

- 1) w obszarze objętym planem należy zapewnić drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku do budynków wysokościowych (WW), wysokich (W), średniowysokich (SW) oraz niskich (N), w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Ponadto należy uwzględnić rozwiązania zamienne dla usytuowania drogi pożarowej do budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Hryniewickiego (Sea Towers) zawarte w Postanowieniu Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku znak WZ-5595/157-4/2008 z dnia 20.11.2008 r.;
- 2) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) Treść planu uzupełniono o zapisy zwracające uwagę na konieczność uwzględnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabudowy wysokościowej - zrealizowanej już w obszarze 03 U/MW3, oraz umożliwiające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej uzasadnia się następująco:

Ad 2) Określanie szczegółowych rozwiązań w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Zostaną one rozstrzygnięte na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. Wymagania bezpieczeństwa przeciwpożarowego istniejących i nowo realizowanych obiektów muszą być spełnione niezależnie od ustaleń planu miejscowego – wynikają z przepisów szczególnych.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski