

Załącznik nr 2

do uchwały nr ____/____/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2010 r. do 28 grudnia 2010 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 29 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 stycznia 2011 r.) 28 uwag, a 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1037/11/VI/U z dnia 9 lutego 2011 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 6 uwzględnił w całości, 15 w części, 8 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Daniel Wierzbicki – data wpływu 15.12.2010 r.
2. Barbara Chudzińska – data wpływu 10.01.2011 r.
3. Jan Radtke, Krzysztof Szocik („Nowosielski Gotkowicz i partnerzy, Adwokaci i Radcy Prawni”) – data wpływu 07.01.2011 r.
4. Anna Maria Priss - data wpływu 10.01.2011 r.
5. Zofia Ruszkiewicz - data wpływu 11.01.2011 r.
6. Dawid Skrzyński - data wpływu 10.01.2011 r.
7. Beata Young – data wpływu 10.01.2011 r.
8. Ewa Lazarowicz, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 - data wpływu 10.01.2011 r.
9. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Abrahama 80-86 - data wpływu 11.01.2011 r.
10. „Gdynia 8” Spółka z o.o. - data wpływu 11.01.2011 r.
11. Grupa Inwestycyjna HOSSA - data wpływu 13.01.2011 r. (data nadania 11.01.2011 r.)
12. Sp. Mieszkaniowa „Fundament” - data wpływu 12.01.2011 r. (data nadania 10.01.2011 r.)
13. Spółdzielnia Mieszkaniowa „FUNDAMENT” - data wpływu 07.01.2011 r.
14. Małgorzata Madziar-Wiszniewska - data wpływu 07.01.2011 r.
15. Andrzej Skwierz działający w imieniu własnym i pozostałych współwłaścicieli działek nr 3, 580/314 i 608/314 : Jerzy Kotowski, Barbara Jabłońska, Maria Pisarek, Jeanne Loudain za którą działa Jerzy Kotowski, Eleonora Pluto, Kazimierz Skwierz, Tadeusz Skwierz, Hanna Sylwia Skwierz, Stefan Skwierz - data wpływu 11.01.2011 r.
16. Górski Szymon (pełnomocnik), Górski Andrzej - data wpływu 10.01.2011 r.
17. Andrzej Górski, Roman Górski, Joanna Stefaniak, Lidia Górski, Szymon Górski (pełnomocnik) - data wpływu 10.01.2011 r. (2 pisma)
18. Hanna i Piotr Szandrach - data wpływu 11.01.2011 r.
19. Jacek Miksza - data wpływu 10.01.2011 r.
20. Bartosz Grube - data wpływu 11.01.2011 r.
21. Józef Tutkowski - data wpływu 11.01.2011 r.
22. Stowarzyszenie Gdynia SOS - data wpływu 11.01.2011 r.
23. Urszula Jelińska - data wpływu 18.01.2011 r. (uwaga złożona po terminie)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Daniel Wierzbicki** złożył uwagę odnośnie karty terenu 09 U/MW3, w której proponował ideę zlokalizowania na terenie planu choćby niewielkiego ogrodu botanicznego o funkcjach podobnych do słynnej poznańskiej Palmiarni oraz sugerował jego lokalizację na terenie oznaczonym symbolem 09 U/MW3 przy samym skrzyżowaniu ulic Świętojańskiej i 10 Lutego z właściwym wyeksponowaniem pomnika Stefana Żeromskiego.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Daniela Wierzbickiego uzasadnia się następująco: palmiarnia, jako miejsce służące hodowli i rozmnażaniu roślin tropikalnych, jest budowlą wymagającą odpowiedniego zaplecza oraz właściwego otoczenia – zarówno pod kątem powierzchni, jak i wyposażenia. Lokalizacja oraz powierzchnia terenu 09 jest niewystarczająca dla tego typu funkcji. Odpowiednim miejscem dla palmiarni jest planowany ogród botaniczny Kolibki.

2. **Barbara Chudzińska** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 09 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działki nr 74), w której poruszyła następujące problemy:
 - 1) W punkcie 2a) w niezasadny sposób bardzo zawężono rodzaj usług możliwych na parterze budynków, podczas gdy wydaje jej się, że to wolny rynek powinien w danym momencie regulować tę kwestię. Z tego powodu zakwestionowała zakaz usług takich jak: ochrona zdrowia i odnowa biologiczna, usługi oświaty, kursy językowe, kancelarie prawnicze itp.
Ponadto, z ustaleń planu musi wynikać jednoznacznie czy przeznaczenie terenu o symbolu U/MW oznacza konieczność występowania w budynku obydwu funkcji jednocześnie, czy też możliwość wyboru każdej z osobna.
 - 2) Używane w tekście planu sformułowania „działki narożne” (pkt 5b) i „działki narożnikowe” (pkt 5d) należy ujednolicić, a także dodatkowo pojęcia te zdefiniować.
 - 3) W punkcie 5g) należy bezwzględnie wykreślić sformułowanie: "wyłonienie projektu w drodze konkursu...", ponieważ jest to zapis niekonstytucyjny i niemożliwy do wykonania w obecnym stanie prawnym, świadczący o ucieczce projektantów od właściwego zapisu projektu planu wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem Barbary Chudzińskiej to na etapie sporządzania projektu planu określa się obowiązkowo, lub też w zależności od potrzeb, takie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla danego kwartału, aby potencjalny inwestor mógł uzyskać pozwolenie na budowę na podstawie złożonego przez siebie projektu budowlanego. Zauważyła również, że sądy administracyjne wypowiadały się już w tej kwestii niejednokrotnie w następujący sposób: Niedopuszczalne jest takie działanie rady gminy, które prowadzi do zamieszczenia w treści planu miejscowego przepisów uzależniających podejmowanie kwestionowanych czynności od przyszłych uzgodnień i na warunkach określonych przez inne organy w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zamieszczenie w treści planu norm otwartych, odsyłających do odrębnych i nieprzewidzianych przepisami prawa procedur, jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powoduje, iż zamieszczone w planie normy prawa materialnego stają się w ten sposób niedookreślone. Plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny zobowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych, tym samym uprawnień do stanowienia norm kompetencyjnych.
 - 4) W punkcie 5h) ustalano lokalizację pomnika Żeromskiego. Pomnik ten znajduje się od pół wieku na prywatnym gruncie, z naruszeniem prawa własności posiadanym od czasów przedwojennych. Mając to na uwadze, jej zdaniem należało w ustaleniach planu zapisać konieczność docelowej lokalizacji pomnika na terenie Gminy Miasta Gdyni (Gmina Miasta Gdynia posiada 80% własności terenu dla całego kwartału).
 - 5) W punkcie 5i) w sposób nieuprawniony stosuje się dla całego kwartału pojęcie: "ogólnodostępne przestrzenie publiczne", które określone są w studium miasta na obszarach poza przedmiotowym kwartałem. Zdaniem Barbary Chudzińskiej takie potraktowanie sprawy ma wpływ na pozostałe błędne ustalenia projektu planu.
 - 6) Punkt 6) nie spełniła wymogu wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. i § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału działek. Z uwagi na

różnorodny stan własności w kwartale, projektant planu winien był zaproponować najbardziej optymalny nowy podział geodezyjny, wynikający z przyjętych rozwiązań zabudowy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Skorygowano zapisy projektu planu z użyciem jedynie określenia „działka narożna” i z podaniem numeru działki w przypadkach mogących rodzić wątpliwości interpretacyjne.

Ad 4) Lokalizację pomnika Żeromskiego wskazano orientacyjnie na rysunku planu. Zapisy projektu planu dopuszczają inne miejsce usytuowania pomnika, wkomponowanego w planowaną zabudowę pierzejową na terenie 09 U/MW3.

Ad 6) Skorygowano linie zabudowy na rysunku planu i ustalenia tekstowe tak, aby możliwa była zarówno niezależna realizacja zabudowy na już wydzielonych działkach jak i wspólne bilansowanie wskaźników w przypadku przedsięwzięcia obejmującego kilka działek.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Barbarę Chudzińską uzasadnia się następująco:

Ad 1) Usługi i mieszkania zostały dopuszczone na terenie 09 alternatywnie – istnieje możliwość wyboru – za wyjątkiem parterów od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, gdzie usługi są wymagane obligatoryjnie. Wynika to z zapisów dotyczących przeznaczenia terenu. Wyselekcjonowany zestaw usług w parterach budynków przy ul. Świętojańskiej ma na celu utrzymanie atrakcyjności – dla mieszkańców i odwiedzających – jednej z głównych przestrzeni publicznych miasta, jaką jest ul. Świętojańska.

Ad 3) Z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wynika, że plan miejscowy powinien określać m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Przez zasady rozumieć należy ustanowienie pewnych reguł czy też norm postępowania. Mogą one być ujęte w formie nakazów lub zakazów, jednakże z uwagi na planistyczny charakter postanowień planu miejscowego winny dotyczyć wyłącznie zagospodarowania danego terenu w przyszłości (wyrok WSA II SA/Bk 56/09). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały ustalone zapisami planu. Pozostaje do rozstrzygnięcia, na etapie realizacji konkretnej zamierzonej inwestycji, forma architektoniczna projektowanych obiektów. Ze względu na położenie terenu w szczególnie eksponowanej i istotnej dla wizerunku Śródmieścia lokalizacji – na przecięciu głównych reprezentacyjnych osi kompozycyjnych śródmieścia Gdyni: ulic Świętojańskiej i 10 Lutego, wymóg wyłonienia projektu zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego jest jak najbardziej uzasadniony. Pozwoli to na uzyskanie najlepszego rozwiązania z korzyścią dla inwestora jak i dla wizerunku miasta.

Ad 5) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p. w przywołanym § 6 ust.1 pkt 3 sformułowane zostały wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Pojęcia „przestrzeni publicznej” nie należy utożsamiać z „obszarami przestrzeni publicznej” zdefiniowanymi w art. 2 pkt 6 u.p.z.p. jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

Ad 6) Teren 09 U/MW3 jest już podzielony na działki budowlane. Obecny, historyczny podział geodezyjny, umożliwia realizację zabudowy pierzejowej zgodnej z warunkami ustalonymi w projekcie planu. Projekt planu nie wyklucza także przekształceń własnościowych ani wspólnego zagospodarowania istniejących działek na podstawie projektu dla całego terenu 09 U/MW3, wyłonięgo w konkursie architektoniczno-urbanistycznym.

3. **Jan Radtke** (reprezentowany przez adwokata Krzysztofa Szocika, „Nowosielski Gotkowicz i partnerzy, Adwokaci i Radcy Prawni”) złożył uwagę odnośnie kart terenu 28 UO, 38 ZP, 25 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 442/306, 533/306, 536/306, 538/307, 566/306, 568/306, 570/307, 679/306, 680/306, 709/306 na karcie mapy nr 55; dla działek nr 469/20, 558/26, 604/20, 643/20, 644/20, 782/20, 785/20, 1086/20, 1087/20, cz.1150/31 na karcie mapy nr 58; dla działek nr 403/306, 434/306, 737/306 na karcie mapy nr 55; dla działek nr 650/18, 651/18 na karcie mapy nr 56; dla działek nr 572/24, 605/20, 606/20, 611/20, 612/26, na karcie mapy nr 58),

w której wniósł o możliwość zabudowy wskazanych nieruchomości, objętych kartami terenu: 28 UO, 38 ZP, 25 U/MW3, w sposób zgodny z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18 września 2006 roku o warunkach zabudowy (RAA-I-10380/7331/361/05/17/dz.1087/20 i In./AM). Swoją propozycję uzasadnił w następujący sposób:

1) Ww. decyzja dopuszcza na wskazanych działkach inwestycję w postaci: „rozbiórki budynku przedszkola i budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną”.

2) Funkcja zgodna z decyzją o warunkach zabudowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, gdyż analiza funkcji w kontekście obszaru sąsiedniego była podstawową przesłanką wydania decyzji. Od czasu wydania tejże nie zaistniały żadne czynniki, które zmieniłyby uwarunkowania związane z przeznaczeniem przedmiotowego terenu. Obszar sąsiaduje bezpośrednio z obszarem, na którym jest funkcja mieszkaniowo-usługowa i zabudowa intensywna, zwarta o pierzejowym charakterze, a rozproszony, ekstensywny charakter zabudowy rozpoczynający się na obszarze 28 nie jest rodzajem zabudowy typowym dla centrum miasta i dlatego też z punktu widzenia rozwojowego postulowana zmiana wydaje się wręcz naturalna.

16 grudnia 2011 r. podczas dyskusji publicznej nad propozycjami projektu planu przedstawiciele BPPMG uzasadniali zapisy projektu korzystne dla dewelopera, zapisami w wydanej dla niego wcześniej decyzji o warunkach zabudowy. W niniejszej sprawie istnieją identyczne przesłanki do wprowadzenia postulowanych uwag i względ na równość wobec prawa powinien przemawiać za jednakowym potraktowaniem składającego przedmiotowe uwagi oraz dewelopera.

3) Obszar położony w centrum miasta powinien być wykorzystany intensywnie, w sposób prorozwojowy i generujący dochody dla miasta i jego mieszkańców. Intensywne i prorozwojowe wykorzystanie nie stoi w sprzeczności z innymi funkcjami, które mogą być w bardziej komfortowych warunkach realizowane nieco dalej od centrum miasta.

4) W związku z decyzjami Ministra Infrastruktury stwierdzającymi nieważność decyzji wywłaszczeniowych (decyzje: z 3 września 2002 r. nr GN.5.3-R-105/2002, 13 grudnia 2002 r., nr ORZ.5.3/813-R-113/02, 20 stycznia 2005 r., B.O.5.3/813-R-88/03) cały omawiany obszar stanowi własność prywatną. W związku z tym nie ma gwarancji, że wskazana w projekcie funkcja – przedszkole – będzie rzeczywiście funkcjonowała. Gmina, nie posiadając tytułu prawnego do nieruchomości zobowiązana jest do wydania nieruchomości na żądanie właściciela, do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz ewentualnie do zaspokojenia innych roszczeń. Funkcjonowanie przedszkola posadowionego na nieruchomości niebędącej własnością komunalną wiąże się z dodatkowymi kosztami, stawiającymi pod znakiem zapytania sens istnienia placówki akurat w tym miejscu. Przy czym kilkadziesiąt metrów dalej znajduje się drugie przedszkole (nr 7). Jeżeli istnieje potrzeba lokalizowania przedszkoli, to powinny one funkcjonować na gruntach będących własnością gminy i niekoniecznie wszystkie w ścisłym centrum miasta. Składający uwagę podkreśla, że nie ma prawnych przeszkód ku temu, aby prywatny właściciel przeprowadził rozbiórkę budynku przedszkola, który jest zaliczany do grupy C (vide: §5 ust. 1 pkt 4 lit. c), v) projektu). W sytuacji rozbiórki budynku przedszkola w centrum miasta pozostałby atrakcyjny teren kompletnie niezagospodarowany. Gmina nie powinna poprzez proponowane zapisy stwarzać zagrożenia powstania takiej niekorzystnej sytuacji. Budynek przedszkola znajduje się w nienajlepszym stanie technicznym, nie został objęty planem remontów, jak przedszkole sąsiednie, a planowane funkcje edukacyjne nie wydają się być optymalnym pomysłem z racji poziomu natężenia ruchu samochodowego w bezpośrednim sąsiedztwie.

5) Zmiana przeznaczenia terenu w miejscowym planie w stosunku do decyzji o warunkach zabudowy może wiązać się z roszczeniami właścicieli na gruncie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wartość nieruchomości, na której zgodnie z decyzją można było realizować inwestycję polegającą na rozbiórce budynku przedszkola i budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną jest istotnie wyższa od nieruchomości, na której można realizować wyłącznie funkcję oświatową – przedszkole.

6) Studium Zagospodarowania Przestrzennego w pełni pozwala na realizowanie postulowanych funkcji mieszkaniowo-usługowych. Miejscowy plan powinien maksymalnie wykorzystać szanse rozwojowe w ramach dopuszczonych przez Studium.

7) Składający uwagę ryzykuje tezę, że jak na centrum miasta, funkcja oświatowa zajmuje znaczny obszar i wydaje się, iż w tej lokalizacji jest to teren zbyt duży. Kwestią do rozważenia jest czy funkcja ta nie może być realizowana w innej lokalizacji oddalonej od centrum.

8) W ramach poszukiwania rozwiązania kompromisowego, można zaproponować dopuszczenie funkcji mieszkaniowo-usługowej z wymogiem usług o charakterze oświatowym – przedszkolnym w parterze budynku.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jana Radke uzasadnia się następująco:

Ad 1-3) Projekt planu przewiduje zachowanie istniejących terenów usług oświaty i wychowania oraz zieleni urządzonej w kompleksie terenów obejmujących przedmiotowe działki oraz tereny położone w sąsiedztwie – na południe, aż do al. Marszałka Piłsudskiego. Tereny te służą edukacji publicznej, realizowanej m.in. w szkołach i przedszkolach. Zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty gminnej w zakresie edukacji publicznej jest ustawowym zadaniem własnym władz samorządowych.

Decydując o przeznaczeniu przedmiotowych działek na funkcje oświatowe – przedszkole – w projekcie planu miejscowego, wzięto pod uwagę znacznie szerszy kontekst przestrzenno-funkcjonalny Śródmieścia niż miało to miejsce przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Funkcje oświatowe muszą odpowiadać rosnącym potrzebom i standardom – zapewniać wysoki poziom obsługi, odpowiedni dla wzrastającej liczby mieszkańców oraz osób pracujących w centrum miasta.

Należy zauważyć, teren 28 UO nie jest terenem wolnym od zabudowy, którego przeznaczenie należy dopiero określić i w związku z tym wziąć w szczególności pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedszkole istniejące na terenie 28 UO jest częścią dobrze funkcjonującego zespołu obejmującego dwie szkoły i dwa przedszkola. Placówki te wykorzystywane są w pełni, a przewidywany jest wzrost zapotrzebowania na miejsca w tych placówkach. Miejscowe plany zagospodarowania dla terenów Śródmieścia dopuszczają liczne uzupełnienia zabudowy plombowej mieszkaniowo-usługowej – w rezultacie liczba mieszkańców i pracowników Śródmieścia, w tym liczba dzieci i młodzieży korzystającej z usług oświatowych, wzrośnie.

Ad 4,5) Zwrot wywłaszczonych nieruchomości, na których realizowane są zadania gminy wiąże się z konsekwencjami finansowymi. Należy jednak zauważyć, że realizacja zadań samorządu gminnego w oczywisty sposób wiąże się z ponoszeniem wydatków publicznych. Teren przeznaczony na usługi komercyjne generuje wpływy podatkowe, a prowadzenie działalności oświatowej wiąże się z wydatkami gminy. Nie jest to jednak argument za zaprzestaniem działalności w zakresie edukacji publicznej. Wydatki na cele publiczne powinny być ponoszone w sposób racjonalny, ale bez szkody dla prawidłowej obsługi, właściwego zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Ad 6) Plan powinien maksymalnie godzić interes publiczny z prywatnym, nie będąc jednocześnie w sprzeczności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta. Przedmiotowy projekt planu spełnia te wymogi.

Ad 7,8) Istniejące w Śródmieściu szkoły i przedszkola zajmują minimalne powierzchnie terenu, jakie należy uznać za wymagane dla funkcji oświatowych. Edukacja dzieci i młodzieży wiąże się nie tylko z koniecznością zapewnienia pomieszczeń dydaktycznych – obejmuje także edukację i rozwój psychofizyczny, który wymaga urządzeń sportowych i terenów zielonych. Ze względu na bezpieczeństwo i charakter obiektów oświaty i wychowania nie powinny być one lokowane w parterach budynków o innych funkcjach.

4. **Anna Maria Priss** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 28 UO, (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 533/306, 536/306, 566/306, 568/306, 679/306, 680/306, 709/306 na karcie mapy nr 55 oraz dla działek nr 604/20, 644/20, 782/20, 785/20, 1086/20, 1087/20, cz. 1150/3, na karcie mapy nr 58), w której wniosła o wprowadzenie do zapisów planu możliwości zabudowy wymienionych nieruchomości zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdynia z dnia 18 września 2006 r. o warunkach zabudowy nr RAA-I-10380/7331/361/05/17dz.1087/20 i In./AM.

Swoją uwagę uzasadniła w następujący sposób:

1) Ww. decyzja dopuszcza na przedmiotowych działkach „rozbiórkę budynku przedszkola i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną”.

2) W dniu 6 lipca 2009 r. przedmiotowa decyzja została przeniesiona na jednego ze współwłaścicieli p. Jana Radtke, jako zgodna z ustaleniami studium zagospodarowania przestrzennego. W okresie pomiędzy wydaniem pierwszej decyzji a jej przeniesieniem nie zaszły żadne diametralne zmiany warunkujące zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu tylko na funkcję oświatową. Biuro Planowania Przestrzennego zostało dodatkowo poinformowane o fakcie istnienia decyzji pismem z dnia 7 czerwca 2010 r. Zdaniem składającej uwagę, ww. zabudowa wpisuje się w swojej treści w istniejący ład przestrzenny Śródmieścia Gdyni - zabudowy wysokościowej o przeznaczeniu mieszkaniowym z usługami nieuciążliwymi w parterze. Składająca uwagę podkreślała, że utrzymanie istniejącego ładu przestrzennego zostało uznane za celowe i podtrzymane w zapisach planu w stosunku do jednego z gdyńskich deweloperów, co zostało sprecyzowane przez autora planu w toku dyskusji publicznej w dniu 16 grudnia 2010 r. Argumenty podnoszone przez pracowników Biura Planowania na korzyść wydanej na rzecz dewelopera decyzji uważa za tożsame z uwarunkowaniami przypisanymi dla terenów objętych w projekcie planu kartą terenu 28 UO, różni je zaś jedynie podmiot wnioskujący.

Utrzymanie w zapisach projektu planu zabudowy pawilonowej na obszarze wskazanych działek rodzi roszczenia wobec Urzędu Miasta Gdyni z tytułu obniżenia wartości gruntu w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualnie przedmiotowy teren pozostaje w bezumownym korzystaniu przez Gminę Miasta Gdyni i do chwili obecnej, pomimo wezwania, nie został wydany.

Podkreślała fakt, że wskazane działki zostały odzyskane mocą wyroku NSA z dnia 27.04.10 r. po latach starań, zaś obserwowane działania mają na celu umniejszenie ich wartości. Zmierzają do uniemożliwienia Właścicielom swobodnego dysponowania terenem, a postulowane zapisy w projekcie planu cechują się nierównością w traktowaniu podmiotów wobec prawa.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Annę Marię Priss uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi 3 pkt 1-5.

5. **Zofia Ruskiewicz** złożyła uwagę odnośnie kart terenu 28 UO, 25 U/MW3, 38 ZP (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 533/306, 536/306, 568/306, 679/306, 680/306, 604/20, 782/20, 785/20, 1086/20, 1087/20, cz. 1150/31, 566/306, 709/306, 644/20), w której, mając interes prawny, jako współwłaściciel ww. działek, sprzeciwiła się proponowanym zapisom projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. wskazanych działek. Jednocześnie wniosła o uwzględnienie możliwości zabudowy ww. nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 18 września 2000 r., która to decyzja została następnie przepisana decyzją Nr RAA-I-6263/7331/185/2009/17/dz. 1087/20 i in./HNB z dnia 06.07.2009 r. na Jana Radtke - jednego ze współwłaścicieli wymienionych na wstępie działek oraz zmianę zapisów w zakresie obsługi komunikacyjnej ww. działek we wskazanym w uzasadnieniu zakresie.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Zofię Ruskiewicz uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi 3 pkt 1-3.

6. **Dawid Skrzyński** złożył uwagę odnośnie kart terenu 19 U/MW3, 50 KD-L 1/2 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działki 647/305), w której wniósł, w związku z planowaną przez siebie zmianą sposobu użytkowania lokalu na parterze budynku przy ul. Abrahama 51A/1 z mieszkaniowej na użytkową, o umożliwienie zaprojektowania samodzielnego wejścia do lokalu od strony ul. Obrońców Wybrzeża.

Składający uwagę uzasadnił swoją propozycję w następujący sposób:

Lokal leży w granicach obszaru 19 U/MW3, w którego karcie widnieje zapis: „usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowany wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu”, a więc zasadne jest przekształcenie ww. lokalu mieszkalnego na usługowy. Ze względu na różnicę wysokości pomiędzy poziomem posadzki parteru a poziomem chodnika, która wynosi 1,88 m konieczne jest zaprojektowanie schodów zewnętrznych.

Aby zapewnić dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych oraz wymaganą szerokość zewnętrznego biegu schodowego, należy jego zdaniem poszerzyć wysunięcie schodów przed linię

zabudowy z dopuszczalnego wg MPZP 1,0 m do 1,40 m oraz wysokość części schodów z dopuszczalnego 0,5 m do 1,88 m. Przy proponowanym wysunięciu schodów do 1,40 m szerokość użytkowa chodnika pozostanie większa niż 2,0 m. Składający uwagę zaznaczył, że dostęp do lokalu od strony wewnętrznego dziedzińca jest utrudniony dla osób niepełnosprawnych z uwagi na podział biegu schodowego na zewnętrzny i wewnętrzny oraz większą różnicę poziomów pomiędzy chodnikiem a poziomem posadzki lokalu.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Dawida Skrzyńskiego uzasadnia się tym, że projekt planu ogranicza możliwość realizacji schodów zewnętrznych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic - ze względu na konieczność ochrony przestrzeni publicznych, takich jak chodniki i place, przed ich nieuzasadnionym zawężaniem. W przedmiotowej lokalizacji istnieje możliwość realizacji samodzielnego wejścia z dostępem do lokalu dla osób niepełnosprawnych od strony podwórka - wzdłuż ślepej, wschodniej ściany budynku lub wzdłuż ściany północnej - po przebudowie wejścia do budynku.

Ze względu na trudność zapewnienia dostępu do lokalu na parterze budynku przy ul. Abrahama 51A/1 oraz istniejący sąsiedni budynek trafostacji, należy skorygować na rysunku planu zasięg ciągów usługowych w parterach budynków.

7. Beata Young złożyła uwagę odnośnie kart terenu 31 U/MW3, 32 U/MW3, 33 KS/U, w której:

1) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 poprzez wykreślenie zapisu pkt 5 b) dot. możliwości podwyższenia zabudowy na działce narożnikowej do wysokości 24 m.

Powyższe uzasadniła tym, że budynek HOSSY aktualnie jest o dwie kondygnacje wyższy od bezpośrednio przylegającego do niego budynku przy ul. Abrahama 80-86. Odbiera on światło słoneczne i powoduje zacinienie powyżej norm przewidzianych przepisami. W stosunku do budynku przy ul. Abrahama 80-86 spowodował zaburzenie systemu wentylacji - góruje nad nim, przez co spowodował zagrożenie dla zdrowia mieszkańców. Ponadto jest całkowicie niezgodne z ogólnymi założeniami planu §3 ust. 1 pkt 1 oraz § 13 karta terenu o numerze 31 pkt 5 f) przewidującym zakaz rozbudowy tam, gdzie przekroczone zostały dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności.

2) Wnosiła o zmianę w karcie terenu 32 poprzez wykreślenie z pkt 5 b) ppkt ii) zapisu dot. wysokości zabudowy dla działek 1457 oraz nad działką 1242/43 do 7 kondygnacji i 24 m, Powyższe uzasadniła tym, że budynek spółki HOSSA SA, jako górujący nad całością zabudowy w tym miejscu, nie powinien być nadbudowywany w żaden sposób. Spowodowałoby to dalsze utrudnienia dla życia mieszkańców, ograniczenie dopływu światła słonecznego i powietrza do ich mieszkań oraz obniżenie wartości mieszkań. Brak jest uzasadnienia na nadbudowę do 24 m, podczas gdy takie gabaryty nie są dozwolone dla żadnych innych budynków sąsiadujących - wzdłuż całości ulic Abrahama, Władysława IV, Kilińskiego, Świętojańskiej i Traugutta.

3) Nie zgodziła się na przeniesienie śmietnika wspólnoty mieszkaniowej Abrahama 80-86 z działki nr 860/14 na działkę nr 1239/43, co uzasadniała w ten sposób:

Na działce nr 1239/43 nie ma ku temu wystarczającego miejsca - znajduje się na niej jedyny w całej okolicy teren zieleni z 3 drzewami oraz ciąg pieszy ogólnodostępny. Czyni to przeniesienie śmietników niemożliwym. Ponadto zgodnie z § 23 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległość usytuowania takich pojemników powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Sugerowała, że korzystne byłoby zwiększenie terenu zieleni rekreacyjnej na działce 860/14, na której znajduje się śmietnik i aktualnie rosną 3 drzewa.

4) Nie wyraziła zgody na plan rozbudowy garażu podziemnego pod działką nr 1239/43 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo tej działki z budynkiem Abrahama 80-86 oraz nieuchronne naruszenie struktury korzeniowej drzew na tej działce rosnących.

5) Proponowała, wobec planu zabudowy działek 23, 24, 25 znajdujących się przy skrzyżowaniu ul. Abrahama i Kilińskiego, stanowiących aktualnie teren zieleni miejskiej, alternatywny teren zielony na zakończeniu ulicy Abrahama, stworzony w celu zachowania równowagi. Mógłby on spełniać funkcje zieleni rekreacyjnej, czego plan nie przewiduje, ograniczając się do zwiększenia gęstości zabudowy. Zwraca uwagę, że ludzie starsi i dzieci nie mają żadnego miejsca na

wypoczynek i rekreację na całej długości ul. Abrahama, pomimo tego, że pełni ona funkcję głównie mieszkaniową. Ponadto wniosła, o zaprojektowanie szpaleru drzew wzdłuż ulicy Kilińskiego również wzdłuż działki nr 23 w celu zrekompensowania utraty znaczącej wielkości terenu biologicznie czynnego działek 23, 24, 25.

6) Stanowczo sprzeciwiła się, jako właściciel nieruchomości sąsiadującej, proponowanej na działkach 1142/27, 1141/27, 1140/27, (teren 33 KS/U) lokalizacji parkingu wielopoziomowego z dopuszczalną wysokością zabudowy do 6 kondygnacji i 21 m, minimum 60 miejsc postojowych. Uzasadniła to w taki sposób, że działki stanowią własność Gminy Miasta Gdyni, a nie osób prywatnych, dlatego sposób ich wykorzystania nie może uwzględniać interesów jedynie jednego podmiotu – inwestora, który zresztą nie jest ich właścicielem. Działki te znajdują się w bezpośredniej bliskości 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, na zakończeniu wąskiej przedwojennej ślepej ulicy pozbawionej właściwej wentylacji. Budynek spółki Hossa zburzył możliwość nawiązania do jakichkolwiek planów przedwojennej zabudowy, spowodował brak harmonii w projekcie kształtowania przestrzeni w tym miejscu.

Nie zgodziła się na brak ustalenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 33 KS/U. Uważała, że teren ten, o ile może w ogóle być przedmiotem zabudowy nie może przewidywać innej zabudowy aniżeli zabudowa niska do 12 m. Wnosiła o zmianę funkcji tego terenu i ustalenie powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku zabudowy tego terenu wniosła o ustalenie jedynie miejsc postojowych pod ziemią, jak to jest przewidziane w innych budynkach usytuowanych w samym śródmieściu miasta, ponieważ realizacja parkingu wielopoziomowego nie spełni wymogów § 19 rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – odległość od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi dla takich garaży powinna wynosić 20 m, zaś od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż 16 m. Postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu, o którą wniósł inwestor, wywołało sprzeciw sąsiadujących wspólnot, wyrażony również na etapie sporządzania projektu planu miejscowego i nieuwzględniony. Teren stanowiący własność gminy powinien być wykorzystany w celach zgodnych z dobrem publicznym, a nie w celu zaspokojenia partykularnego interesu inwestora prywatnego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 1,2) Istniejący budynek firmy HOSSY S.A. jest wyższy od budynków sąsiednich i prawie w pełni wykorzystuje posiadaną działkę. Dokonano wnioskowanej korekty zapisów projektu planu, aby umożliwić adaptację istniejącego budynku bez możliwości jego dalszej nadbudowy mogącej pogorszyć warunki nasłonecznienia wnętrza kwartału zabudowy. Wykreślono zapis dopuszczający nadbudowę do wysokości 7 kondygnacji i 24 m.

Ad 3) W projekcie planu podano błędnie numer działki, na której zlokalizowany jest obecnie śmietnik – skorygowano nr działki z 1239/43 na 860/14.

Ad 5,6) Skorygowano tekst i rysunek projektu planu – na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27 przewidziano likwidację istniejących garaży indywidualnych i zagospodarowanie terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. W ramach zabudowy na działkach 23, 24 i 25 przewidziano miejsca parkingowe zamienne dla użytkowników likwidowanych garaży.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Beatę Young uzasadnia się następująco:

Ad. 3,4) Nie ma możliwości zagospodarowania działki nr 860/14 w formie zieleni. Jest to teren utwardzony umożliwiający dostęp do zaplecza budynku, a także do jednej z rozpatrywanych lokalizacji śmietnika.

Lokalizacja miejsc postojowych pod powierzchnią terenu jest korzystna. Warunki ochrony lub wymiany istniejących drzew, w przypadku realizacji podziemnego parkingu, określone zostaną na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. 5) W związku z przewidywaną likwidacją istniejących garaży indywidualnych na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27 oraz urządzeniem tam terenu zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej, niezbędne będzie umożliwienie wykorzystania działek 23, 24 i 25 w całości – dla nowego programu użytkowego, w tym niezbędnych miejsc parkingowych zamiennych dla użytkowników likwidowanych garaży.

8. **Ewa Lazarowicz, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86** złożyli uwagę odnośnie kart terenu 31 U/MW3, 32 U/MW3, 33 KS/U, w której wnieśli i zastrzegli co poniżej:
- 1) Nie wykonano bilansu aktualnych potrzeb terenowych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obrębie karty mapy 31 i 32 oraz 33. Zgodnie z §7 projektu planu "zagospodarowania działek budowlanych i/ lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych, miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni wypoczynkowej w ilości minimum $2 \text{ m}^2 / 10,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej." Z szacunkowej inwentaryzacji terenów 31, 32 wynika, że: dla terenu 31 potrzeba na ww. cele 1800 m^2 , dla terenu 32 potrzeba na ww. cele 5600 m^2 , razem 7400 m^2 , w tym uwzględniono powierzchnię istniejących dojazdów i dojazdów. Dodatkowo dla istniejących powierzchni usługowych w obszarze terenów 31 i 32 potrzeba 80 miejsc parkingowych o powierzchni łącznie 1000 m^2 . Biorąc powyższe pod uwagę, powierzchnia niezabudowana istniejącego obszaru nie zabezpiecza w całości potrzeb istniejącej zabudowy, a tym samym wyklucza możliwość jej dogęszczania. Zatem przewidywanie dodatkowej zabudowy jest niemożliwe, a ewentualna nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów jest wykluczona w wymiarze określonym w projekcie planu. Zagospodarowanie przedmiotowego terenu powinno zatem polegać na uporządkowaniu istniejącej zabudowy poprzez likwidację zabudowy substandardowej (szopy, garaże indywidualne), ustalenie placów gospodarczych z miejscami gromadzenia odpadów zgodnie z warunkami technicznymi, uporządkowanie odprowadzania wód deszczowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, likwidacja zbędnych ogrodzeń, ew. wykonanie pieszych ciągów pomiędzy ul. Świętojańską a Władysława IV, urządzenie zieleni wypoczynkowej ogólnodostępnej, ewentualnie wykonanie wyłącznie podziemnego garażu ogólnodostępnego w obszarze terenów 31,32,33.
 - 2) Zapis dla terenów 31 i 32 pkt 5f wyklucza rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne projektem planu gabaryty budynków, wskaźniki intensywności wykorzystania terenu itd., przy czym przeoczono informację o tym jaka jest wymagana intensywność zabudowy - wpisano że "nie ustala się". Ich zdaniem pozostawienie tego błędnego zapisu spowodowało by następujące skutki: - uniemożliwi pojedynczym inwestorom - właścicielom budynków i Wspólnotom Mieszkaniowym jakiegokolwiek nadbudowy i adaptacje, jako, że ich możliwości terenowe są ograniczone maksymalnie (Wspólnoty przewłaszczone po obrysie budynku) preferując deweloperów, którzy pod, warunkiem korzystnego zakupu gruntu od Miasta i korzystnych dla siebie warunków zabudowy będą w stanie spełnić ww. wymagania. Uczciwym rozwiązaniem w tym wypadku byłoby w pierwszej kolejności wyznaczenie terenu niezbędnego do funkcjonowania istniejących budynków mieszkalno-usługowych i wyłącznie go spod projektowanej nowej zabudowy oraz kompleksowe rozwiązanie potrzeb parkingowych i zieleni rekreacyjnej poprzez wydzielenie na ten cel terenów z działek gminnych i wyłączenie ich spod projektowanej nowej zabudowy. Pozostawienie tych problemów jakiemuś deweloperowi ich nie załatwi, pogorszy jedynie stan istniejący i spowoduje konflikty sąsiedzkie wynikające z praw własności. Wnioski: Należy wskazać teren dla zapewnienia aktualnych potrzeb parkingowych - 200 miejsc i docelowo - 300 miejsc. Teren oznaczony nr 33 jest przeznaczony na parking wielopoziomowy mieszczący 60 pojazdów - jest 5-krotnie zbyt mały, lub zbyt wiele przewiduje się w projekcie planu nowej zabudowy.
 - 3) Projekt planu wyklucza możliwość spełnienia warunków technicznych określonych w Prawie budowlanym w zakresie zacieniania zabudowy istniejącej, w zakresie niezależnych dojazdów do poszczególnych posesji dla wywozu odpadów, zapleczy lokali użytkowych. Pozostawienie tych problemów deweloperowi do rozwiązania na etapie projektowania jest niemożliwym do przyjęcia rozwiązaniem. Dojazdy te winny być terenem publicznym, tj. dostępnym bez ograniczeń wynikających z prawa własności i być eksploatowane przez miasto. Reasumując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może zawierać zapisów wykluczających przestrzeganie przepisów prawa i pozostawiać niedopowiedzeń pozwalających na łamanie prawa, lub na uznaniowość urzędnika. Biorąc powyższe pod uwagę, wnosimy o nieuchwalanie przedstawionego planu. Z uwagi na konieczność zabezpieczenia potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy i skoordynowania działań inwestycyjnych, oraz niezbędnych podziałów terenu wnosili o uznanie

Właściciele Nieruchomości zlokalizowanych w obszarze 31, 32, 33 stronami w postępowaniach dotyczących uchwalenia planu, oraz dalej na etapach wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzez zagwarantowanie tego prawa zapisem w uchwale o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 1) Projekt planu dopuszcza wykonanie garażu podziemnego w obszarze terenów 31,32,33. Uwzględniając wnioski zawarte w złożonych uwagach zrezygnowano z możliwości budowy parkingu wielokondygnacyjnego na działkach nr 1140/27, 1141/27, 1142/27. Przewidziano likwidację istniejących boksów garażowych na w/w działkach i zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Natomiast w ramach zabudowy na działkach 23, 24 i 25 przewidziano miejsca parkingowe zamienne dla użytkowników likwidowanych garaży oraz możliwość realizacji małego uzupełniającego parkingu wbudowanego, która pozwoliłaby na poprawę warunków parkingowych w kwartale zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewę Lazarowicz, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 uzasadnia się następująco:

Ad 1) Budynek należący do Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 został wydzielony po obrysie. Budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po obrysie mogą w dalszym ciągu funkcjonować – bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy. Niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków. Dojścia do budynków, schody i spoczniki wejściowe, placiki gospodarcze, zieleń przydomowa, dojazdy i miejsca postojowe itp. powinny znajdować się na działce, na której zlokalizowany jest budynek. Zagospodarowanie terenu zgodnie z zacytowanym zapisem zawartym w §7 projektu planu trzeba dostosować do możliwości terenowych – wielkości terenu należącego do inwestora.

Budynek Abrahama 80-86 położony jest pomiędzy ulicami Władysława IV, Kilińskiego i Abrahama, zatem możliwości powiększenia działki należącej do budynku są niewielkie – pozostaje jedynie ok. 500 m² od strony ul. Abrahama. Powiększenie działki nie pozwoli na pełną realizację programu, o którym mowa w §7 projektu planu, dlatego w projekcie planu przewidziano konieczność lokalizacji miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 na terenie 32 lub na terenie 33. Nadal brak będzie możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na terenie powiększonej działki.

Dla nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych na swoich działkach, w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie. Nowa zabudowa mieszkaniowa nie będzie miała zatem negatywnego wpływu na istniejącą sytuację parkingową. Realizacja parkingów dla nowoprojektowanych usług leży w interesie inwestorów – w razie niedostatecznej liczby miejsc postojowych na terenie ich działek klienci będą mogli korzystać z płatnych miejsc ogólnodostępnych, na zasadach ogólnych.

Ad 2) Wszyscy inwestorzy, zarówno właściciele budynków, wspólnoty jak i właściciele niezabudowanych działek mogą realizować budowy, rozbudowy lub nadbudowy na takich samych zasadach – zgodnie z warunkami określonymi w planie. Zasadne jest powiększenie działek, o jakim mowa w pkt 1. Natomiast wolne, niezabudowane działki 23, 24 i 25 mogą być przeznaczone pod nową zabudowę lub na poprawę warunków zamieszkiwania sąsiednich wspólnot – wspólnoty mogą ubiegać się o pozyskanie wolnych, niezabudowanych działek w formie dzierżawy lub zakupu – podobnie jak inni zainteresowani.

Ad 3) Projekt planu nie wyklucza możliwości spełnienia warunków technicznych określonych w Prawie budowlanym. Oprócz wymaganej zgodności zamierzonej inwestycji z planem, muszą być spełnione wszystkie przepisy szczególne, wynikające z powszechnie obowiązujących aktów prawa. Spełnienie przepisów Prawa budowlanego i wynikających z niego rozporządzeń sprawdzane jest na etapie projektu budowlanego.

Zgodnie z projektem planu dojazd do poszczególnych nieruchomości zapewniony jest od ulic publicznych – w tym od ul. Abrahama zakończonej placem do zawracania.

Ad 4) Przygotowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez prezydenta miasta, ani też uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez radę miasta, na podstawie ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie są postępowaniami przed organami administracji, w sprawach indywidualnych, rozstrzyganych w drodze

decyzji administracyjnych, lecz ustanawianiem powszechnie obowiązującej normy – prawa lokalnego w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów – dla wszystkich potencjalnych inwestorów na terenie objętym planem. Zatem przepisy k.p.a. dotyczące stron postępowania nie mają zastosowania w procedurze przygotowania i uchwalania planu miejscowego. W trakcie postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę właściwy organ ustala strony postępowania zgodnie z przepisami k.p.a.

9. **Wspólnota Mieszkaniowa ul. Abrahama 80-86** złożyła uwagę odnośnie kart terenu 32 U/MW3 33 KS/U, gdzie zawarto ustalenia odnośnie działek nr 23, 24, 25, 860/14, 1239/43, 1140/27, 1141/27, 1142/27, w której wniesli co poniżej:

1) W celu ograniczenia emisji spalin wzdłuż głównych i centralnych ulic Śródmieścia, budynki parkingowe wielokondygnacyjne winny być usytuowane jedynie na obrzeżach planu, tj. w rejonie przylegającym do terenów kolejowych, w szczególności przy przystanku SKM Gdynia Wzg. Św. Maksymiliana, (w szczególności wykluczyć należy możliwość budowy parkingów wielokondygnacyjnych wzdłuż ulicy Abrahama. Ponadto wprowadzony zapis o zieleni izolacyjnej jest sprzeczny z zapisami planu, który likwiduje resztki zieleni w omawianym rejonie.

2) Stanowczo sprzeciwili się zapisowi umożliwiającemu podwyższenie budynku Hossy, który przylega bezpośrednio ścianą do budynku wnioskodawcy (położonego przy ul. Abrahama 80-86). Budynek Hossy aktualnie jest wyższy o 2 kondygnacje aniżeli budynki sąsiadujące o funkcji mieszkalnej, przez co odbiera im światło słoneczne i powoduje zacienienie powyżej norm przewidzianych przepisami, a także spowodował zaburzenie systemu wentylacji (tym samym spowodował zagrożenie dla zdrowia i życia jego mieszkańców).

3) Nie zgodzili się z następującym zapisem w § 13 ust. 32 pkt 5b): "do 7 kondygnacji i 24 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich". Powyższy zapis spowodowałby dalsze utrudnienia dla życia codziennego mieszkańców, ograniczenie dopływu światła słonecznego oraz powietrza do okolicznych mieszkań, przyczyniłby się również do obniżenia ich atrakcyjności, a także wartości.

4) Nie wyrazili zgody na przeniesienie śmietnika z działki nr 860/14 na działkę nr 1239/43, ponieważ na działce nr 1239/43 nie ma ku temu wystarczającego miejsca, albowiem znajduje się na niej jedyny w całej okolicy teren zieleni nieprzeznaczony do zabudowy z 3 drzewami !

5) Proponowali zwiększenie terenu zieleni rekreacyjnej także na działkę 860/14, na której znajduje się śmietnik i aktualnie rosną 3 drzewa.

6) Nie wyrazili zgody na rozbudowę garażu podziemnego pod działką nr 1239/43 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo tej działki z ich budynkiem oraz nieuchronne naruszenie struktury korzeniowej drzew na tej działce rosnących.

7) Wobec planu zabudowy terenu działek 23, 24, 25 znajdujących się na granicy ul. Abrahama i Kilińskiego, które stanowią aktualnie teren zieleni miejskiej, w celu zachowania równowagi należy zaproponować alternatywny teren na zakończeniu ul. Abrahama, który mógłby spełniać funkcje zieleni rekreacyjnej. Obecnie plan tego nie przewiduje, ograniczając się do zwiększenia gęstości zabudowy, gdzie ludzie starsi i dzieci nie mają żadnego miejsca na wypoczynek i rekreację na całej długości tej ulicy pomimo tego, że ulica pełni funkcję głównie mieszkaniową.

8) Wnosili o zaprojektowanie szpaleru drzew wzdłuż ul. Kilińskiego oraz działki nr 23 w celu zrekompensowania utraty terenu biologicznie czynnego działek 23, 24, 25, wobec przeznaczenia go pod zabudowę.

9) Stanowczo sprzeciwili się, proponowanej na działkach nr 1142/27, 1141/27 i 1140/27 lokalizacji parkingu wielopoziomowego z dopuszczalną wysokością zabudowy do 6 kondygnacji i 21 m minimum 60 miejsc postojowych, albowiem działki dla tej karty stanowią, po pierwsze, własność Gminy Miasta Gdyni, a nie osób prywatnych, dlatego sposób ich wykorzystania nie może uwzględniać interesów tylko jednego, komercyjnego podmiotu inwestora, po drugie, działki te znajdują się w bezpośredniej bliskości 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, którego plany nie przewidywały gabarytów i wysokości budynku spółki Hossa S.A.

10) Wnieśli o zmianę funkcji terenu 33 KS/U na mieszkalno-usługową o dopuszczalnej wysokości do 12 m, ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie miejsc postojowych jedynie pod ziemią, jak to jest przewidziane w innych budynkach usytuowanych w samym śródmieściu miasta.

11) Domagali się by plany ewentualnej budowy na terenie 33 KS/U były poprzedzone ekspertyzą budowlaną, gdyż głębokie prace budowlane w tak wąskiej przestrzeni spowodują nie tylko paraliż komunikacyjny i niedogodności życiowe mieszkańców, ale także wpłyną na sąsiadujące, wiekowe już budynki (np. położony przy ul. Abrahama 80-86 na działce nr 988/43), któremu zagrażać będzie utrata stabilności konstrukcyjnej idąca nawet w kierunku katastrofy budowlanej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 1,7,8,9,10) Uwzględniając wnioski zawarte w złożonych uwagach zrezygnowano z możliwości budowy parkingu wielokondygnacyjnego na działkach nr 1140/27, 1141/27, 1142/27. Przewidziano likwidację istniejących boksów garażowych na w/w działkach i zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Natomiast w ramach zabudowy na działkach 23, 24 i 25 przewidziano miejsca parkingowe zamienne dla użytkowników likwidowanych garaży oraz możliwość realizacji małego uzupełniającego parkingu wbudowanego, która pozwoliłaby na poprawę warunków parkingowych w kwartale zabudowy

Ad 2,3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 1,2.

Ad 4,5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 3.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową Abrahama 80-86 uzasadnia się następująco:

Ad 6) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 3,4.

Ad 8) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 5.

Ad 11) Wykonanie niezbędnych badań gruntu i ekspertyz budowlanych wymagane jest na etapie projektu budowlanego.

10. „**Gdynia 8**” **Spółka z o.o.** złożyła uwagę odnośnie obszaru planu oraz kart terenu 31 U/MW3, 32 U/MW3, 33 KS/U, w której:

1) Wniosła o powtórzenie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie wynikającym ze zmiany uchwały nr XIII/483/99 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 listopada 1999 r. w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni poprzez uchwałę Rady Miasta Gdyni nr XVI 1/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r.

Uchwałą nr XIII/310/07 z dnia 24 października 2007 roku Rada przystąpiła do sporządzenia MPZP na podstawie studium z 1999 r. W dniu 13 grudnia 2007 r. Prezydent Miasta Gdyni ogłosił w prasie miejscowej przystąpienie do sporządzenia planu i o możliwości składania wniosków do projektu w terminie do dnia 8 stycznia 2008 r. W dniu 27 lutego 2008 r., a więc po terminie do składania wniosków, Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XVII/400/08 w przedmiocie zmiany studium uchwalonego w 1999 r., które było podstawą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Zgodnie zaś z treścią projektu MPZP, jest on zgodny ze studium uchwalonym w dniu 27 lutego 2008 r. Początkowe czynności procedury planistycznej tj. uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu, ogłoszenie Prezydenta Miasta Gdyni, składanie wniosków do projektu MPZP, oparte były na podstawie studium uchwalonego 24 listopada 1999 r. Aktualny zaś projekt MPZP odnosi się do studium uchwalonego w dniu 27 lutego 2008 r. Powszechnie przyjęty w orzecznictwie jak i doktrynie jest pogląd, iż w przypadku zmiany treści studium, konieczne jest powtórzenie procedury planistycznej, czego w niniejszym przypadku nie uczyniono.

2) Zastrzegła, że w procedurze planistycznej doszło do naruszenia art. 17 pkt 1 u.p.z.p. poprzez brak ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

3) Zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia MPZP z dnia 24 listopada 1999 roku została ona podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym, podczas gdy prawidłowa podstawa prawna to art. 18 ust. 2 pkt 5 u.s.g.

4) Zastrzegła, że naruszono art. 14 ust. 4 u.p.z.p. poprzez brak wskazania na czyj wniosek została podjęta uchwała Rady Miasta Gdyni w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP.

5) Wniosła, że brakuje wskazania skali, w jakiej został sporządzony załącznik graficzny do uchwały Rady Miasta Gdyni w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP przedstawiający granice obszaru objętego planem.

6) Zastrzegła brak precyzyjnego określenia granic obszaru objętego MPZP zarówno w uchwale w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP jak i samym projekcie MPZP.

7) Zastrzegła brak sporządzenia przez Prezydenta Miasta Gdyni analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i co do stopnia zgodności przewidywań ze studium. W myśl art. 14 ust. 5 u.p.z.p. rzeczona analiza winna stanowić załącznik do uchwały o przystąpieniu do sporządzania MPZP.

Nadto analiza ta nawet, jeśli byłaby sporządzona przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP, to i tak winna zostać powtórzona na skutek zmiany treści studium, o czym był już mowa w pkt 1.

8) Zastrzegła naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1587) poprzez nie określenie w projekcie MPZP stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. dla wszystkich terenów objętych planem. Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo: stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Powyższa regulacja została uszczegółowiona w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej w § 4 pkt 13: Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego tj. ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów. Brak określenia w planie stawek procentowych skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w całości (II SA/Go 24/2007).

9) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. b):

- poprzez dodanie po słowach "na działce narożnikowej" numeru działki – 1458/43. Taka szczegółowość zapisów stosowana jest w innych zapisach tej karty. Określenie "działka narożnikowa" jest niejednoznaczne;

- poprzez dodanie po słowach "podwyższenie zabudowy" określenia: „do 7 kondygnacji i do 26,0 m”. Budynek o takiej liczbie kondygnacji i wysokości zgodnie z pozwoleniem na budowę został wybudowany. Powyższe potwierdzają mapy geodezyjne dla działki nr 1458/43.

10) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. d):

- poprzez dodanie: „dla działki nr 1458/43 powierzchnia zabudowy do 0.95”. Jest to rzeczywista powierzchnia zabudowy dla tej działki;

- poprzez dodanie: „dopuszcza się zabudowę na granicy działek zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy”;

- poprzez dopisanie, że nie wlicza się do powierzchni zabudowy miejsc parkingowych zrealizowanych zgodnie z §7 ust.2 pkt 4.

11) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez dodanie: „dla działki nr 1458/43 nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej”. Dodanie powyższego zapisu usankcjonuje stan rzeczywisty.

12) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. f) poprzez dodanie: „nie dotyczy działki nr 1458/43”. Na powyższej działce przekroczone zostały wszystkie parametry określone zapisami planu, pozostawienie niezmienionego zapisu jest sprzeczne z zapisami pkt 5 lit. b) dopuszczającymi podwyższenie zabudowy istniejącej na działce narożnej nr 1458/43.

Wnoszono o doprecyzowanie pojęcia "intensywność wykorzystania terenu" poprzez wprowadzenie definicji tego określenia do § 12.

13) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. g) „dla zabudowy wydzielonej po obrysie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu mają zastosowanie po dołączeniu niezbędnej powierzchni działek sąsiednich” - poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Zapis jest niemożliwy do zrealizowania dla tej karty terenu, ponieważ działki sąsiadują z gminnymi działkami stanowiącymi drogi, w tym drogę powiatową ul. Władysława IV oraz ul. Abrahama. Pozostawienie zapisu w obecnej formie wyklucza możliwość nadbudowy budynku na działce nr 1458/43, którą to dopuszczają inne zapisy planu np. pkt 5 lit. b).

14) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. j) poprzez dodanie zapisu, iż „nie dotyczy działki nr 1458/43” albo przez doprecyzowanie §6 ust. 2 i „dopuszczenie możliwości lokalizacji na działce narożnikowej nr 1458/43 identyfikacji obiektu w formie reklamy przestrzennej”.

Reklama w formie przestrzennej istnieje obecnie na obiekcie i stanowi element lokalizacyjny.

15) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 6 lit. a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków” - poprzez wykreślenie ww. zapisu w całości. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia. Jeżeli dołączenie działek sąsiednich jest niezbędne, czy to znaczy, że budynki znajdujące się na działkach i wydzielonych po ich obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenie każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego jako niezbędny do dołączenia.

16) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 6 lit. b) w ten sposób, że: "na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 (na działce 1239/43); dopuszcza się zamienne zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457 lub na terenie 33 KS/U - na działce 1141/27".

17) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. b) podp. i) – poprzez wpisanie rzeczywistej wysokości ściany skośnej istniejącej na działkach nr 1457 i 1242/43 tj. rzędnej do 21,0 m. Zapis w proponowanej treści ogranicza prawo właściciela do utrzymania nieruchomości w pełnej sprawności technicznej. Zakaz przebudowy elementu, który już obecnie wymaga kapitalnego remontu - przebudowy i wykonania tej ściany w innej technologii jest niedopuszczalną próbą ingerencji w prawo własności.

18) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. b) podp. ii) – poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy: do 8 kondygnacji i do 30,0 m. Zgodnie z pozwoleniem na budowę budynek o tych parametrach został zrealizowany na działce nr 1457, co potwierdzają mapy geodezyjne. Zapisy tworzonego planu nie mogą być sprzeczne ze stanem istniejącym. Pozostawienie zapisów w treści proponowanej spowoduje całkowitą i trwałą niemożliwość uzyskania jakiegokolwiek pozwolenia na budowę związanego z modernizacją lub przebudową istniejącego budynku.

19) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. d): – poprzez dodanie, iż dla działki nr 1457 – powierzchnia zabudowy 0.85. Jest to rzeczywista powierzchnia zabudowy tej działki; – poprzez dodanie, że nie wlicza się do powierzchni zabudowy miejsc parkingowych zrealizowanych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 4.

20) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez ustalenie, iż nie wprowadza się powierzchni biologicznie czynnej dla działki nr 1457 albo poprzez dodanie, iż ww. powierzchni nie ustala się dla działki nr 1457, ponieważ na tej działce nie ma powierzchni biologicznie czynnej.

21) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. f) poprzez dodanie zapisu: „nie dotyczy działki nr 1457”. Na powyższej działce przekroczone zostały wszystkie parametry określone zapisami planu, pozostawienie niezmiennego zapisu lit. f) jest sprzeczne z zapisami pkt 5 lit. b) ppkt ii) dopuszczającymi podwyższenie zabudowy istniejącej na działkach nr 1457 i 1242/43. Wniosła o doprecyzowanie pojęcia "intensywność wykorzystania terenu" poprzez wprowadzenie definicji tego określenia do § 12.

22) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. g) „dla zabudowy wydzielonej po obrysie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu mają zastosowanie po dołączeniu niezbędnej powierzchni działek sąsiednich” – poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Uzasadniono to tym, iż zapis jest niemożliwy do zrealizowania dla tej karty terenu, ponieważ działki sąsiadują z gminnymi działkami gminnymi stanowiącymi m.in. ul. Abrahama. Pozostawienie zapisu w takiej formie wyklucza jakąkolwiek możliwość nadbudowy budynku na działkach nr 1457 i 1242/43, którą dopuszczają inne zapisy planu np. pkt 5 lit. b) ppkt ii).

23) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. i) w ten sposób, że: "na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 (na działce 1239/43); dopuszcza się zamienne zorganizowanie

pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457 lub na terenie 33 KS/U - na działce 1141/27"

24) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 6 lit. a) „w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków” – poprzez wykreślenie ww. zapisu w całości. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia. Jeżeli dołączenie działek sąsiednich jest niezbędne, czy to znaczy, że budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po ich obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania? Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenia każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego jako niezbędny do dołączenia.

25) Wniosła o zmianę rysunku planu dla terenu 32:

- poprzez wykreślenie obszaru lokalizacji zabudowy niskiej na działkach nr 1457 i 1242/43 w miejscu istniejącej ściany skośnej. Pozostawienie obszaru jako zabudowy niskiej jest sprzeczne ze stanem istniejącym. Tworzenie zapisów niezgodnych z istniejącym stanem faktycznym podważa dotychczas przyjęte dla tego terenu i rozwiązania (projekt opracowany na podstawie rozstrzygnięć konkursu urbanistyczno-architektonicznego z 1994 r. organizowanego przez Gminę Gdynia, a budynek zrealizowany jest na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę), obniża wartość budynku sugerując konieczność rozbiórki pewnych jego elementów.

- poprzez wykreślenie „głównego ciągu pieszego poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi” zaznaczonego w obrębie działki nr 1457. Istniejący pasaż znajduje się wewnątrz budynku i stanowi jego integralną część, tym samym nie spełnia wymogów zapisów § 6 ust 3 pkt 3. Proponowanie głównego ciągu pieszego w obecnym zakresie jest niemożliwe do zrealizowania i narusza prawa własności właściciela działki nr 1457.

26) Wniosła o zmianę w karcie terenu 42 zapisu pkt 8 lit. b) poprzez wpisanie w miejsce kart terenu o numerze 33 U/MW3 kart nr 31 U/MW3. Nie ma karty terenu opisanej 33 U/MW3.

27) Wniosła o zmianę w karcie terenu 46 poprzez dodanie w pkt 8 lit. e) „dopuszcza się stosowanie elementów małej architektury np. zadaszeń akcentujących istnienie głównych ciągów pieszych łączących teren 46 KD-Z1/2 (ul. Świętojańska) z terenem 42 KD-Z 1/2 (ul. Władysława IV) i z wnętrzem kwartału”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 8) Biorąc pod uwagę niejednolite orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczących ustalania stawki, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., ustalono stawkę 0% dla części terenów, dla których określone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenów umożliwiają jedynie utrzymanie - kontynuację istniejącego zagospodarowania lub istniejącej zabudowy śródmiejskiej w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, Ustalenie takie nie skutkuje orzeczeniem niezgodności planu z przepisami prawa.

Ad 10,19) Skorygowano zapisy projektu planu: w miejsce „z zastrzeżeniem §7 ust. 2 pkt 4”, wpisano „dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4”.

Przeanalizowano i skorygowano zapisy projektu planu tak, aby umożliwić realizację zabudowy zwartej wzdłuż ulic oraz z ich przekroczeniem we wskazanych miejscach – zgodnie z rysunkiem projektu planu.

Ad 11) Działka 1458/43 jest działką narożną, zatem dotyczy jej istniejący już zapis „powierzchnia biologicznie czynna... dla działek narożnych – nie ustala się”.

Ad 12,21) Określenie "intensywności wykorzystania terenu" miało skrótowo ująć pozostałe niewymienione parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, ale wprowadzanie nowego określenia jest zbędne. Skorygowano zapisy projektu planu: w miejsce: „dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu” wpisano: „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu”.

Ad 13,22) Wykreślono zapis: „dla zabudowy wydzielonej po obrysie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu mają zastosowanie po dołączeniu niezbędnej powierzchni działek sąsiednich”, który nie wnosi nowych treści do ustaleń planu.

Ad 14) Uzupełniono zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością.

Ad 16,23) Uwzględniając wnioski zawarte w złożonych uwagach zrezygnowano z możliwości budowy parkingu wielokondygnacyjnego na działkach nr 1140/27, 1141/27, 1142/27. Przewidziano likwidację istniejących boksów garażowych na w/w działkach i zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. W związku z powyższym skorygowano zapisy projektu planu: "na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 (na działce 860/14); dopuszcza się zamiennie zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457".

Ad 17) Skorygowano zapisy projektu planu – przebudowa w ramach istniejącej kubatury powinna być dopuszczona.

Ad 25) Skorygowano przebieg ciągu pieszego – z ominięciem okresowo niedostępnego pasażu znajdującego się wewnątrz budynku HOSSY S.A.

Ad 26) Poprawiono przywołaną pomyłkę pisarską.

Ad 27) Uzupełniono zapis projektu planu umożliwiając zastosowanie zadaszeń akcentujących główny ciąg pieszy łączący ul. Świętojańską z ul. Władysława IV i z wnętrzem kwartału.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3,4,5,6,7) Uwagi nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego, tym niemniej należy wyjaśnić, że:

Ad 1,7) Projekt MPZP jest zgodny zarówno ze Studium z 1999 r., jak i ze Studium z 2008 r. Zgodność ze Studium była analizowana na etapie przystąpienia do sporządzania planu (uzasadnienie do uchwały RMG nr XIII/310/07 z dnia 24.10.07.) jak po zmianie Studium, na etapie sporządzania projektu MPZP. Studium z 2008 r. utrzymuje w obszarze Śródmieścia zasadnicze rozstrzygnięcia Studium z 1999 r., zatem brak uzasadnienia dla powtarzania procedury planistycznej.

Zgodność przewidywanych ustaleń planu ze Studium z 1999 r. stwierdzono w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do planu. Zgodność z aktualnym Studium z 2008 r. stwierdzono w treści planu – szczegółowe uzasadnienie znajduje się w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Ad. 2) O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogłoszono w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości t.j. w "Ratuszu" – tygodniku informacyjnym Rady i Prezydenta Miasta Gdyni.

Ad 3) W uchwale podano właściwą podstawę prawną – art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy). Art. 18 ust. 2 pkt 5, który mówi o uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ma zastosowanie przy uchwalaniu planu.

Ad. 4) Uchwała w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP została podjęta na wniosek Prezydenta Miasta Gdyni – w wykonaniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych przedstawionego Radzie Miasta w 2005 r.

Ad. 5,6) Załącznik graficzny do uchwały Rady Miasta Gdyni w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP przedstawiający granice obszaru objętego planem jest bez skali – dopasowany do formatu A4. Granice obszaru są proste i precyzyjnie wskazane.

Ad 8) Orzecznictwo sądów administracyjnych w sprawie określania w planie stawki, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. nie jest jednolite. Najczęściej podzielany jest pogląd, że:

– rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy, a nadto wydane zostało z przekroczeniem upoważnienia ustawowego, zawartego w art. 16 ust. 2 ustawy (II OSK 1041/06);

– wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2002 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obowiązek określenia w planie miejscowym stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, nie jest bezwzględny w odniesieniu do wszystkich terenów objętych projektem planu (II SA/Gl 377/07);

– jeżeli uchwalenie planu (zmiana) nie spowodują wzrostu wartości nieruchomości, możliwym jest nieorzekanie o stawce procentowej w odniesieniu do tego terenu bądź zamieszczenie w planie

ustalenia negatywnego. Brak jest podstaw do określania w planie zerowej stawki procentowej (II SA/GI 390/07).

Dla części terenów określone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenów umożliwiają jedynie kontynuację istniejącej zabudowy śródmiejskiej w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zatem w ogóle nie nastąpi wzrost ich wartości wskutek uchwalenia planu. Zgodnie z niektórymi orzeczeniami sądów administracyjnych ustalenie stawki, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., jest w takim przypadku bezprzedmiotowe (II SA/GI 379/07). Tym niemniej uwagę uwzględniono w części, o czym była mowa powyżej.

Ad 9,10,18,19,20,25) Zapisy projektu planu umożliwiają adaptację istniejącej zabudowy, nawet jeżeli przekracza ona ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zabudowa istniejąca uznana jest za zgodną z planem – z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Przebudowa istniejącego obiektu (w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego) byłaby zgodna z zapisami projektu planu. Zatem dodatkowe opisywanie stanu istniejącego nie jest potrzebne. W związku z uwzględnieniem uwag 8, 9 i 11 z tekstu planu wykreślono zapisy umożliwiające dalszą rozbudowę lub nadbudowę istniejącego budynku firmy HOSSA S.A.

Ad 12,13,21,22) W związku z uwzględnieniem uwagi nr 8, 9 i 11, nie przewiduje się możliwości nadbudowy.

Ad 13,15,22,24) Budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po obrysie mogą w dalszym ciągu funkcjonować – do czasu realizacji postulatu dołączenia działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków. Wielkość działki powinna zapewnić lokalizację niezbędnych urządzeń związanych z budynkiem oraz umożliwić utrzymanie wymaganych odległości budynku i związanych z nim urządzeń od granicy działki budowlanej. Dojścia do budynków, schody i spoczniki wejściowe, placzki gospodarcze, zieleń przydomowa, dojazdy i miejsca postojowe itp. powinny znajdować się na działce, na której zlokalizowany jest budynek.

Wyjątkiem od powyższej zasady jest sytuacja, gdy budynek usytuowany jest przy linii rozgraniczającej ulicy – wówczas poszerzanie działki nie jest możliwe.

11. Grupa Inwestycyjna HOSSA złożyła uwagę odnośnie obszaru planu oraz kart terenu 16 U,MW3, 17 UC, U/MW3, w której przytoczyła poniższe wnioski i zastrzeżenia:

1-7) Wnioski i zastrzeżenia zgłoszone w pkt 1-7, takie same jak w uwadze nr 10 pkt 1-7.

8) Stwierdziła naruszenie art. 17 pkt 3 u.p.z.p. w zw. art. 247, 237 i 238 k.p.a. poprzez brak rozpoznania wniosków Grupy Inwestycyjnej HOSSA SA z dnia 08.01.2008 r. zgłoszonych do projektu MPZP w terminie 21 dni od upływu terminu do ich zgłoszenia. Informacja o rozpoznaniu wniosku pochodzi dopiero z pisma z dnia 16.11.2010 r., co więcej nie wskazuje się w nim, w jaki sposób wniosek został rozpoznany (uwzględniony bądź nie). Powszechnie przyjęty w doktrynie jest pogląd, iż prawną formą rozstrzygnięć wniosków jak i uwag do projektu MPZP jest zawiadomienie, a więc czynność materialno-techniczna kończąca postępowanie w sprawach skarg i wniosków w trybie określonym przepisami art. 238 i art. 247 k.p.a. Zgodnie zaś z art. 237 § 3 k.p.a. o sposobie załatwienia skargi/wniosku zawiadamia się skarżącego. Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi/wniosku powinno zawierać: oznaczenie organu, od którego pochodzi, wskazanie, w jaki sposób skarga została załatwiona, oraz podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego osoby upoważnionej do załatwienia skargi/wniosku. Zawiadomienie o odmownym załatwieniu skargi powinno zawierać ponadto uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239 k.p.a.

9) Wniosła jak w uwadze nr 10 pkt 8.

10) Wniosła o zmianę § 7 ust. 2 pkt 1) poprzez wykreślenie zapisu dot. ilości min. 2 m² zieleni wypoczynkowej na 10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Sformułowanie jest niejednoznaczne i brak jest jego definicji w § 12 MPZP 1104. Zgodnie z treścią § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie parametrem jest powierzchnia biologicznie czynna, która jest określona w każdej z kart terenu. Wprowadzanie dodatkowego parametru poza określoną w powyższym rozporządzeniu powierzchnią biologicznie czynną jest bezzasadne.

11) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit a) – wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy „do 2,1” – analiza intensywności w innych kwartałach stanowi załącznik nr 1 do składanej uwagi. Brak określenia intensywności zabudowy w połączeniu z objęciem niemal całej powierzchni kwartału zakazem zabudowy powoduje, że maksymalna intensywność zabudowy wynosi dla tej karty terenu około 1.3. To znacząco mniej niż w przypadku innych, sąsiednich kart terenu, gdzie zapisy planu dopuszczają intensywność od 1.95 do 3.86. W ocenie składającego uwagę nie ma uzasadnienia, aby teren znajdujący się w ścisłym centrum miasta, w bezpośredniej bliskości planowanego przystanku kolei miejskiej pozostał zainwestowany tak ekstensywnie.

12) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. c):

- poprzez wykreślenie na rysunku planu wewnętrznej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- poprzez dopuszczenie zabudowy wewnątrz kwartału poprzez wykreślenie z projektu oznaczenia „terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej”.

13) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. d) poprzez dodanie: „w zakresie kondygnacji parteru i pierwszego piętra o funkcji usługowej powierzchnia zabudowy – 0,85”.

14) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez wykreślenie zapisu „min. 30% pow. działki budowlanej” i dodanie zapisu „do 25% powierzchni działki budowlanej”. Zgodnie z treścią § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie powierzchnia biologicznie czynna w zaproponowanej wysokości jest wystarczająca. Dla projektów, które mają być wyłonione w drodze konkursu nie ma podstaw do wprowadzenia ograniczeń większych niż wynikające z przepisów prawa. Tereny położone w kwartale ulic Władysława IV, Obrońców Wybrzeża, 3 Maja i Armii Krajowej znajdują się w obrębie zwartej, śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Nadmierne ograniczenie możliwej do uzyskania powierzchni zabudowy utrudnia i może uczynić niemożliwym zamiar wprowadzenia galerii handlowej w przedmiotowym obszarze.

15) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 poprzez wykreślenie zapisu pkt 5 lit. g) jako naruszającego konstytucyjne prawo własności. Nie ma żadnych instrumentów prawnych, które mogą być wykorzystane przez właścicieli działek wydzielonych po obrysie przy dołączaniu działek sąsiednich, jeżeli właściciel nieruchomości sąsiedniej nie będzie zainteresowany jej zbyciem. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia oraz sugeruje, że budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po ich obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenia każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego, jako niezbędny do dołączenia.

16) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. i) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Zapis w proponowanym brzmieniu jest niezgodny z rysunkiem planu, brak jest definicji umożliwiającej zrozumienie zapisu.

17) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. k):

- poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Wprowadzony w § 7 pkt 2 ppkt 1) zapis dotyczący zieleni wypoczynkowej jest niejednoznaczny. Brak definicji tego zapisu może prowadzić do interpretacji, gdzie oprócz powierzchni biologicznie czynnej dodatkowo wymagane będzie spełnienie współczynnika zieleni wypoczynkowej.

- poprzez wprowadzenie możliwości wspólnego bilansowania i rozwiązywania problemów parkingowych, placyków gospodarczych, terenów wypoczynkowych z terenem 17UC,U/MW3.

18) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 poprzez dodanie zapisu pkt 5 lit. j): „warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 16 U/MW3 jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3.

19) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 6 lit. a) poprzez wykreślenie ww. zapisu w całości. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia. Jeżeli dołączenie działek sąsiednich jest niezbędne, oznacza to, że budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania, bo nie można ich prawidłowo eksploatować. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenia każdego projektu

podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego jako niezbędny do dołączenia.

20) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 6 lit. b) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Proponowany zapis nie dotyczy tej karty terenu. Na rysunku planu dla terenu 16 U/MW3 nie przewidziano proponowanych podziałów geodezyjnych.

21) Postulowała odnośnie rysunku planu w zakresie terenu 16:

– wykreślić wewnętrzne nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu i znajdujące się wewnątrz kwartału zabudowy ograniczające możliwość zabudowy od wnętrza kwartału. Określenie sposobu zabudowy terenu winno nastąpić w drodze konkursu architektonicznego łącznie z terenem nr 17. Planowany wielofunkcyjny i złożony sposób zabudowy (usługi handlu, biura, mieszkania) oraz konieczność uwzględnienia interesów mieszkańców budynków istniejących nakłada na projektantów - uczestników konkursu konieczność przeprowadzania szczegółowych analiz na etapie projektowania, co jest niemożliwe do wykonania w procedurze sporządzania planu miejscowego dla tak znaczącego obszaru miasta;

– usunąć oznaczenie – tereny wyłączone z zabudowy.

22) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. c) poprzez wykreślenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na styku z terenem 16 U/MW3. Projekt nowej zabudowy winien być wyłoniony w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego dla kwartału opisanego kartami terenu 16U/MW3 i 17UC,U/MW3, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 3.

23) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Projekty nowej zabudowy opracowane w ramach konkursu określają założenia architektoniczno-urbanistyczne dla tego terenu. Narzucenie zbyt wielu parametrów ograniczy projektantów i jednocześnie uniemożliwi wyłonienie ciekawych, nowatorskich rozwiązań w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego. Na dowód możliwości przyjęcia różnych rozwiązań w załączeniu składa "Studium możliwości zabudowy kwartału ulic:..." pokazujące przykładowe trzy warianty zabudowy terenu.

24) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. i) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Zapis w proponowanym brzmieniu jest niezgodny z rysunkiem planu, brak jest definicji umożliwiającej zrozumienie zapisu.

25) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. j) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości lub poprzez dodanie zapisu: inne rozwiązania dotyczące propozycji reklamowych można stosować po uprzednim uzgodnieniu z Architektem Miejskim.

26) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 8 lit. b) w ten sposób, że: „wymagania parkingowe wg §10 ust. 1 pkt 5; na terenie 17UC,U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 150 miejsc postojowych – ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych; dopuszcza się zmniejszenie łącznej liczby miejsc postojowych wynikającej z bilansu do 450”. Pozostawienie zapisu w obecnym brzmieniu, przy jednoczesnym obowiązku realizacji miejsc ogólnodostępnych w znacznym stopniu ogranicza możliwość zabudowy terenu 17UC,U/MW3, którą umożliwiają inne, szczegółowo opisane zapisy planu.

27) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 9) „Stawka procentowa 30%” poprzez wpisanie wysokości stawki procentowej 0%. Proponowana max. stawka procentowa wzrostu wartości nie ma uzasadnienia dla terenu opisanego kartą o numerze 17 UC,U/MW3, gdyż plan nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości. Tereny opisane kartami 16U/MW3 i 17UC,U/MW3 poprzednio objęte były planem dla Śródmieścia Gdyni i przeznaczone były m.in. pod zabudowę wielorodzinną. Na podstawie tych planów i analiz funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze oddziaływania planowanej w tym kwartale zabudowy Wydział Architektoniczno-Budowlany wydał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Decyzja ta była zaopiniowana w Wydziale Urbanistyki UM Gdyni w zakresie zgodności z polityką przestrzenną miasta.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 9) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Ad 11,12) Skorygowano tekst i rysunek projektu planu umożliwiając ograniczone wprowadzenie nowej zabudowy do wnętrza kwartału – w obrębie działek 521/314 i 525/307 – przy zachowaniu wymagań dotyczących miejsc parkingowych i zieleni wypoczynkowej dla mieszkańców.

Ad 14) Przeanalizowano możliwość zmniejszenia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 16 U/MW3 do 25% przy równoczesnym określeniu wymagań w tym zakresie na terenie 17 UC,U/MW3.

Ad 15) Wykreślono kwestionowany zapis.

Ad 17) Wprowadzono możliwości wspólnego bilansowania i rozwiązywania problemów parkingowych i terenów wypoczynkowych dla 16 U,MW3 i 17UC,U/MW3.

Ad 18) W sytuacji wprowadzenia nowej zabudowy do wnętrza kwartału – w obrębie działek 521/314 i 525/307 – uzasadniony jest warunek wyłonienia projektu nowej zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego.

Ad 25) Uzupełniono zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych przy planowanych centrach handlowo-usługowych, związanych z prowadzoną na miejscu działalnością.

Ad 26) W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi i umożliwieniem wprowadzenia nowej zabudowy do wnętrza kwartału zmniejszono wymaganą dodatkową liczbę miejsc postojowych ze 150 do 100. Pozwoli to na podniesienie liczby miejsc postojowych dla mieszkań, usług i biur z 300 do 350.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1-7) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 1-7.

Ad 8) Wnioski składane i rozpatrywane na podstawie u.p.z.p., w tym wnioski o sporządzenie/zmianę planu lub wnioski do planu zgłaszane po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego sporządzania, nie są skargami lub wnioskami, o których mowa w dziale VIII k.p.a. Przepisy art. 247, 237 i 238 k.p.a. nie mają zastosowania w procedurze ich rozpatrywania. Tryb i terminy rozpatrywania wniosków do planu określa u.p.z.p. Termin składania wniosków do przedmiotowego m.p.z.p. upływał z dn. 08.01.2008 r. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zgłoszone wnioski w terminie w dniu 29.01.2008 r. Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta określające propozycje ich uwzględnienia bądź odrzucenia zawiera załącznik nr 1 do zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 4833/08/V/U. Proponowany przez Prezydenta Miasta sposób uwzględnienia wniosku podlega weryfikacji w trakcie dalszej procedury planistycznej: opiniowania, uzgadniania projektu planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu i ostatecznego przyjęcia lub odrzucenia wnioskowanych rozwiązań przez organ uchwalający plan tj. radę miasta. Zweryfikowany przez organy i instytucje opiniujące i uzgadniające sposób uwzględnienia wniosku przez Prezydenta Miasta jest znany na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i na tym etapie wnioskodawcy są zawiadamiani o możliwości zapoznania się z rozwiązaniami proponowanymi w zapisach projektu planu.

Ad 9) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Ad 10,17) Zapis wynika z konieczności zapewnienia właściwych warunków wypoczynku przyszłych mieszkańców. Dotyczy powierzchni obejmującej miejsca zabaw dla dzieci oraz tereny zieleni wypoczynkowej, tj. terenów pełniących funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne – zarezerwowane na te cele w projekcie zagospodarowania terenu. Zapisy takie funkcjonowały przed laty w wskaźnikach i wytycznych urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych, były stosowane w innych planach miejscowych i nie budziły problemów interpretacyjnych.

Część terenów pełniących funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne stanowi powierzchnię biologicznie czynną, która wymagana jest głównie z powodów związanych z koniecznością utrzymania stanu środowiska, ale nie są to powierzchnie tożsame.

Ad 11) Teren będący własnością składających uwagę – Grupy Inwestycyjnej HOSSA – obejmuje tereny zielone położone w kwartale ulic Armii Krajowej, Władysława IV, Obrońców Wybrzeża i 3 Maja. Tereny te od wielu lat pełniły funkcję zieleni wypoczynkowej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a częściowo stanowią tereny bezpośrednio związane z istniejącymi budynkami mieszkalnymi, wydzielonymi – zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami, ale błędnie biorąc pod uwagę logikę ich funkcjonowania – po ich obrysie.

W tej sytuacji, biorąc pod uwagę interes właściciela terenu oraz mając na względzie konieczność utrzymania właściwych warunków życia mieszkańców sąsiadujących budynków, projekt planu ogranicza możliwości zabudowy na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej (teren 16 U/MW3),

pozwalając jednocześnie na bardzo intensywne, znacznie odbiegające od średnich intensywności, zagospodarowanie terenu przy ul. Władysława IV (teren 17 UC,U/MW3). Są to zapisy bardzo korzystne dla właściciela terenu, pozwalają na pełne wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, pomimo występujących ograniczeń – granice terenu przebiegają po obrysie funkcjonujących budynków mieszkalnych.

Ad 12,13,21,22) Przedłożone wnioski zilustrowane zostały propozycjami zabudowy zawartymi w załączonym *Studium możliwości zabudowy kwartału ulic Władysława IV, Armii Krajowej, Obrońców Wybrzeża i 3 Maja*. Część propozycji nie pozwala na spełnienie wymagań w zakresie zapewnienia właściwych warunków wypoczynku lub realizacji wymaganej liczby miejsc parkingowych. Nie mogą zatem zostać w proponowanej formie przyjęte w zapisach planu.

Ad 16,24) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p. w przywołanym § 6 ust.1 pkt 3 sformułowane zostały wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określone w tym punkcie zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych dotyczą „elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od form własności tych terenów, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi”.

Ad 19,20) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 13,15,22,24. Noworealizowane podziały geodezyjne powinny uwzględniać - wyznaczać tereny niezbędne do funkcjonowania istniejącej zabudowy (umożliwiające dostęp do budynków i zachowanie wymaganych odległości od granic sąsiednich działek budowlanych). Uzupełnić rysunek o proponowane podziały geodezyjne.

Ad 23) Zapis dotyczący parametrów placu wejściowego do zespołu usługowo-mieszkaniowego na terenie 17 UC,U/MW3 - określających jego położenie i wielkość - jest uzasadniony przewidywaną funkcją i intensywnością zabudowy zespołu. Nie określa kształtu placu, nie stanowi zatem ograniczenia dla poszukiwania ciekawych rozwiązań w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego.

Ad 26) Przy dopuszczalnej intensywności 3,5, na terenie 17UC,U/MW3 można zrealizować do ok. 26 tys. m² powierzchni użytkowej usług i biur. Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych 260+150=410 jest mniejsza od dopuszczonej 450. Zatem pełne wykorzystanie dopuszczonych intensywności zabudowy jest możliwe, przy zapisanych wymaganiach parkingowych przy realizacji programu usługowo-biurowego lub usługowo-biurowego z ograniczonym udziałem mieszkań jako funkcji uzupełniającej. Realizacja dużego programu mieszkaniowego musi natomiast wiązać się z mniejszą intensywnością zabudowy – ze względu na konieczność zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania (doświetlenia mieszkań i urządzenia terenów wypoczynkowych). Wynika to również z analizy propozycji zabudowy zamieszczonych w *Studium możliwości zabudowy kwartału ulic Władysława IV, Armii Krajowej, Obrońców Wybrzeża i 3 Maja*. Natomiast realizacja w tej lokalizacji dużego programu mieszkaniowego z udziałem małych mieszkań nie byłaby właściwa, ze względu na ograniczone możliwości obsługi komunikacyjnej i parkingowej w Śródmieściu.

Ad 27) Projekt planu dopuszcza wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu przewyższające wskaźniki i parametry wynikające z kontynuacji zabudowy sąsiedniej, (powierzchnia zabudowy wg decyzji do ok. 5 300 m², wg projektu planu do ok. 7 000 m², wysokość zabudowy 5-6 kondygnacji wg decyzji, 5-11 kondygnacji wg projektu planu) oraz dopuszcza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej pow. 2000 m². Ustalenia te istotnie podnoszą wartość nieruchomości.

12. **Sp. Mieszkaniowa „Fundament”** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 25 U/MW3, gdzie 763, w której wnosiono o wykreślenie z karty terenu 25 pkt 5) lit. b) dopuszczalna wysokość zabudowy, tiret pierwszy słów „do 5 kondygnacji i do 18,0 m, z zastrzeżeniem że...”

Powyższe uzasadniano tym, że jest to sprzeczne z dalszą treścią ww. tiret, określającą obszar lokalizacji zabudowy niskiej, określonej na rysunku planu, do 12,0 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na rysunku projektu planu omyłkowo zakreskowany został (jako obszar lokalizacji zabudowy niskiej) obszar o zakładanej dopuszczalnej wysokości do 5 kondygnacji i do 18,0 m (naprzeciwko ośrodku zdrowia). Skorygowano rysunek projektu planu zgodnie z zapisem.

13. **Spółdzielnia Mieszkaniowa „FUNDAMENT”** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 25 U/MW3, gdzie zawarto ustalenia dla działki nr 763 KM 55, która dotyczyła propozycji przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na poziomie parteru budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Władysława IV 50 od strony północnej do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Spółdzielnia Mieszkaniowa chciała zabudować istniejący podcień w szczycie budynku jako lokal usługowy, co w obecnym planie jest niemożliwe.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zabudowa przedmiotowego podcienia skutkowałaby zamknięciem istniejącego użytkowanego chodnika – utrudniła komunikację pieszą na połączeniu pomiędzy przejściem tunelowym pod torami kolejowymi a ciągiem usługowym wzdłuż ul. Władysława IV.

14. **Małgorzata Madziar-Wiszniewska** złożyła uwagę odnośnie kart terenu 14 U/MW3 oraz 52 KD-D 1/2 (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 579/314 i 575/305 oraz działki drogowej nr 827/305 w karcie mapy nr 55), w której zwracała się z prośbą o umożliwienie przekroczenia linii rozgraniczającej teren 14 U/MW3 i przyległy pas drogowy ul. Batorego (52 KD-D 1/2) schodami wejściowymi do lokalu na parterze budynku przy ul. Władysława IV 38a po zmianie sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy (Biuro).

Zaproponowała, że ze względu na niemożliwość zastosowania proponowanych w decyzji o warunkach zabudowy RAAI.DW.7331-74/10/17/38 lokalizacji schodów zewnętrznych od ul. Władysława IV lub od podwórza (szczegółowe wyjaśnienia składający uwagę przekazuje w załączniku będącym pismem do Zarządu Dróg i Zieleni z dnia 15.12.2010), rozwiązaniem byłyby lekkie, ażurowe schody szerokości 1,2 m przy ścianie szczytowej budynku od ul. Batorego. ZDiZ zaakceptował tę propozycję pismem również stanowiącym załącznik do składanej uwagi.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

W części południowej budynku, symetrycznej do przedmiotowej lokalizacji, istnieją już schody od ul. Władysława IV prowadzące do lokalu usługowego na parterze budynku, wysunięte na ok. 1,2 m przed linię zabudowy. Biorąc to pod uwagę dopuszczono analogiczne wysunięcie ewentualnych schodów prowadzących od ul. Władysława IV do lokalu na parterze budynku przy ul. Władysława IV 38a.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu ogranicza realizację schodów zewnętrznych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic ze względu na konieczność ochrony przestrzeni publicznych, takich jak chodniki i place, przed ich nieuzasadnionym zawężaniem.

W przedmiotowej lokalizacji, ze względu na wysoki poziom posadzki parteru, realizacja schodów zewnętrznych wymagałaby ich wzniesienia na wysokość ponad 2,0 m. W związku z tym właściwsze jest lokalizowanie samodzielnego wejścia dla przedmiotowego lokalu od strony podwórza: wzdłuż zachodniej elewacji budynku.

15. **Andrzej Skwierz działający w imieniu własnym i pozostałych współwłaścicieli działek: Kotowski Jerzy, Jabłońska Barbara, Pisarek Maria, Loudain Jeanne za którą działają Kotowski Jerzy, Pluto Eleonora, Skwierz Kazimierz, Skwierz Tadeusz, Skwierz Hanna Sylwia, Skwierz Stefan** złożyli uwagę odnośnie karty terenu 14 U/MW3, w której wniósł o:

- 1) Zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych (o co najmniej jedną).
- 2) Zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Batorego jak i od wewnętrznej strony kwartału, obecnie uniemożliwiają one osiągnięcie 60% powierzchni zabudowy.
- 3) Alternatywnie - o możliwość wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału.
- 4) Zmniejszenie współczynnika liczby samochodów na lokal mieszkalny.

Uzasadnieniem złożonych uwag były załączone projekty dot. ew. zabudowy kwartału uwzględniające zarówno interes urbanistyczny, częściowo planistyczny (dot. pierzei ul. Batorego) jak i interes przyszłego inwestora (także na działce sąsiedniej od ul. Ks. H. Jastaka).

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 2) Analiza przedstawionej propozycji zabudowy zwartej – do granicy działki sąsiedniej – wskazuje na jej zgodność z założeniami planu – zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Batorego. Zweryfikowano i

skorygowano zapisy projektu planu tak, aby umożliwić realizację zabudowy zwartej wzdłuż ulic – zgodnie z rysunkiem projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nie uwzględniono postulatu o zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych ze względu na:

– wysokość sąsiednich budynków (21 metrowych), położonych w kwartale ulic Batorego i Władysława IV,

– sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską 6-kondygnacyjnego ośrodka zdrowia przy ul. Armii Krajowej 44, proponowanego w projekcie planu do ochrony konserwatorskiej – grupa B.

Ad 2,3) Nieprzekraczalna tylna linia zabudowy pozwala na stosunkowo głęboką zabudowę działki wielokondygnacyjnym budynkiem usytuowanym w pierzei ulicy. Wprowadzanie wysokiej zabudowy do wnętrza kwartałów skutkowałoby pogorszeniem warunków nasłonecznienia terenu i elewacji wewnętrznych.

Założeniem projektu planu jest utrzymanie tradycyjnego, pierzejowego charakteru zabudowy Śródmieścia.

Ad 4) Wskaźnik parkingowy przyjęty w projekcie planu dla nowej zabudowy 1-1,4 miejsc postojowych / mieszkanie, odpowiada wskaźnikom przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni. Wymóg zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie wynika z ograniczeń parkingowych w Śródmieściu Gdyni – ulgowe abonamenty parkingowe dla mieszkańców uszczuplają liczbę dostępnych miejsc dla klientów usług i interesantów biur.

16. Szymon Górski, Andrzej Górski złożyli uwagę odnośnie karty terenu 36 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia dla działki nr 127/2 w karcie mapy nr 58), w której:

1) Wniósł o zezwolenie możliwości lokalizacji reklam wolno stojących na terenach usługowych.

2) Uznał za bezpodstawne przeprowadzanie dojazdu do działki 126 poprzez prywatną nieruchomość (127/1 i 127/2). Wnosił o pozostawienie dojazdu poprzez działkę nr 127/1, jedynie do działki nr 127/2, co rozwiąże problem braku jej dostępu do drogi publicznej. Zabezpieczenie dojazdu do nieruchomości 126 proponował poprzez działkę 125, która jest własnością gminy.

Jako alternatywne rozwiązanie uwag wnioskodawca dopuszczał możliwość zamiany posiadanej nieruchomości na inną w centrum miasta. Sugerował wymianę jego nieruchomości na działkę gminną przy ul. Władysława IV 22.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 1) Dopuszczono indywidualnie zaprojektowane wolnostojące formy reklamowe związane z prowadzoną na miejscu działalnością oraz maszty flagowe o wysokości masztu do 6,00 m, służące jako nośnik flagi.

Dopuszczono możliwość stosowania szyldów i reklam nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji (ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych).

Ad 2) Skorygowano rysunek planu – drogę komunikacji wewnątrz kwartału poprowadzono po działce 127/1 – zgodnie ze stanem istniejącym.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W celu ochrony walorów krajobrazowych i widokowych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolnostojących, niezwiązanych z miejscem prowadzonej działalności, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Ad 3) Propozycja zamiany nieruchomości pomiędzy składającym uwagę a Gminą Gdynia nie jest uwagą dotyczącą ustaleń planu miejscowego. Może być rozpatrzona niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

17. Andrzej Górski, Roman Górski, Joanna Stefaniak, Lidia Górską, Szymon Górski złożyli uwagę odnośnie karty terenu 37 U/KS (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 450/145, 465/157, 665/145, 804/151, 805/152), w której wnieśli o:

1) Zmianę oznaczenia terenu z 37 U/KS na 37 U/MW3 lub podzielenia terenu 37 na wysokości zabudowań PKP (po elewacji południowej budynku) pozostawiając oznaczenie KS oraz obowiązek

realizacji całodobowych ogólnodostępnych parkingów w południowej części podzielonego obszaru, który to w przeciwieństwie do obszaru północnego (w obszarze tym ok 60% nieruchomości stanowią działki prywatnych właścicieli, którzy z własnych pieniędzy nie będą budowali wielopoziomowych parkingów dla społeczeństwa) składałby się wyłącznie z działek, której jedynym właścicielem jest gmina Gdynia i Skarb Państwa, co w znacznym stopniu ułatwiłoby realizację założonych celów parkingowych.

2) Realizację całodobowych parkingów ogólnodostępnych analogicznie do pkt 1.

3) Rezygnację z wymogu realizacji projektów zabudowy w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno-urbanistycznych, gdyż na działkach o tak niewielkiej powierzchni nie ma potrzeby nakładania ww. obowiązku.

4) Zmianę przebiegu drogi rowerowej, gdyż projektowana droga rowerowa przebiega przez działki będące ich własnością, co w znacznym stopniu ogranicza możliwość wykorzystania nieruchomości. Ponadto przebiega ona przez obiekty małej gastronomii, z którymi łączy Andrzeja Górskiego wieloletnia umowa dzierżawy gruntu.

5) Zezwolenie możliwości lokalizacji reklam wolno stojących na terenach usługowych.

6) Zezwolenie możliwości stosowania reklam typu LED.

7) Rezygnację ze 30% stawki procentowej.

8) Jako alternatywne rozwiązanie uwag właściciele przedmiotowych działek dopuszczali możliwość zamiany posiadanych nieruchomości na inną w centrum miasta, np. Andrzej Górski sugeruje wymianę jego nieruchomości na działkę gminną przy ul. Władysława IV 22.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 16 pkt 1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Lokalizacja funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie ruchliwego węzła komunikacyjnego nie jest właściwa. W rejonie Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana przekroczone są dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów śródmiejskich, wywołane hałasem kolejowym i drogowym, dlatego projekt planu przeznacza obszar ten pod usługi, elementy węzła integrującego różne środki transportu publicznego i parking.

Teren 37 U/KS położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych skrzyżowań i otoczony jezdniami ulic głównych. Ograniczona jest możliwość obsługi komunikacyjnej – powiązania terenu 37 U/KS z zewnętrznym układem ulicznym mogą być urządzone jedynie jako wspólne dla całego terenu. Zagospodarowanie tego terenu możliwe jest tylko na podstawie wspólnego projektu określającego funkcjonowanie całego obszaru i wszystkich niezbędnych elementów zagospodarowania. Szczegółowa lokalizacja parkingów zostanie określona w w/w projekcie.

Ad 3) Ze względu na położenie terenu w szczególnie eksponowanej i istotnej dla wizerunku Śródmieścia lokalizacji – wymóg wyłonienia projektu zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego jest jak najbardziej uzasadniony. Pozwoli to na uzyskanie najlepszego rozwiązania z korzyścią dla inwestora jak i dla wizerunku miasta.

Ad 4) Ścieżka rowerowa jest ważną częścią sieci ścieżek rowerowych miasta, gdyż ma za zadanie ułatwić dostęp mieszkańców i turystów do stacji SKM Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana. Ścieżka rowerowa została wyznaczona na rysunku projektu planu jako przedłużenie istniejącej obecnie ścieżki rowerowej biegnącej od północy ul. Władysława IV do skrzyżowania z ul. Piłsudskiego.

Ad 6) Projekt planu nie dopuszcza stosowania szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD ze względu na konieczność ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków i jego otoczenia, bezpieczeństwo ruchu oraz uciążliwość takich reklam dla funkcji mieszkaniowej.

Ad 7) Projekt planu ustala możliwości znacznie intensywniejszego wykorzystania terenu 37 U/KS niż to ma miejsce obecnie, zatem nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu.

Ad. 8) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 16 pkt 3.

18. **Hanna i Piotr Szandrach** złożyli uwagę odnośnie karty terenu 37 U/KS (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 154, 806/155, 809/140), w której:

1) Wnieśli o zmianę przeznaczenia terenu 37 U/KS. Zaproponowali na przedmiotowym terenie nowoczesną, ekologiczną, bezdotykową myjnię samochodową, małą gastronomię dla kierowców z

możliwością zamieszkania na wyższych piętrach. Ograniczenie KS do parkingu wielopoziomowego z usługami jest przedsięwzięciem dalekosiężnym, nieekonomicznym i niezgodnym z zapotrzebowaniami mieszkańców Gdyni (podobnym wydaje się Centrum Kwiatkowskiego przy ul. 10 Lutego). Zastrzegli, że propozycja budowy parkingu nie jest również spójna z planami właścicieli działek sąsiednich. Gdynia powinna służyć zawsze jej mieszkańcom. Dotyczy to również myjni. Ważny jest tylko projekt, który wkomponowałby się w ogólny wygląd tego terenu, był estetyczny i nowoczesny, ustalony np. z Wydziałem Architektury UM. Zapewnili, że parking samochodowy nigdy nie cieszył się w tym miejscu zainteresowaniem, nie tylko ze względu na rdzawy pył powstający podczas hamowania pociągów, ale także ze względu na lokalizację. Mieszkańcy okolicznych domów w znikomym procencie korzystali z odpłatnych miejsc postojowych. Natomiast, jeśli ma być spełnione zapotrzebowanie na parking w szerszym rozumieniu, to wskazali, że teren za torami byłby lepszy.

2) Postulowali o wyłączenie terenów zielonych z działki 806/155 oraz umożliwienie zabudowania tego terenu infrastrukturą usługową. Uzasadnili to tym, że tereny zielone obniżają znacznie wartość działki, co już i tak się dokonuje przez przebiegający pod ziemią kolektor burzowy, który wymaga zachowania przepisowych odległości w przypadku zrealizowania inwestycji. Kolektora nie planują przenosić ze względu na bardzo wysokie koszty, a w/w działek nie zamierzają w najbliższych latach sprzedawać.

3) Zaproponowali umożliwienie stawiania reklam wielkogabarytowych, wolnostojących.

4) Wnieśli o zniesienie stawki procentowej (30%) gdyż przedmiotowy teren nie zyskał na wartości dzięki przebudowie węzła – jego wartość jest niezmienna.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 1) Rola przyszłego parkingu jako parkingu park+ride jest ograniczona do osób przyjeżdżających od strony części dzielnic Śródmieście, Kamienna Góra i Wzg. Św. Maksymiliana. Obszary ciążenia leżą w dużej części w zasięgu dojścia pieszego lub w strefach dobrej obsługi komunikacją miejską.

Teren nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie głównych celów podróży, zatem rola parkingu jako parkingu strategicznego, odciażającego obszar Śródmieścia Gdyni zależeć będzie od wysokości opłat za parkowanie. Parking może skutecznie odciażyć parkingi śródmiejskie jedynie przy niskich opłatach lub braku opłat. Wskazuje to raczej na parking poprawiający obsługę komunikacyjną Śródmieścia – przedsięwzięcie realizowane przez miasto, niż na parking komercyjny. Uznano za uzasadnione utrzymanie funkcji parkingowej przy ograniczeniu wielkości parkingu park+ride – zmniejszeniu wymaganej liczby dodatkowych miejsc ogólnodostępnych (ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowego) do 100.

Ad 2) Ustalony w projekcie planu na terenie 37 U/KS teren wyłączony z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej ma na celu zachowanie otwarcia widokowego w kierunku zalesionych wzgórz morenowych. Skorygowano projekt planu dopuszczając oprócz kondygnacji podziemnych, zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych do 7,0 m wysokości – zabudowa tej wysokości nie zakłóci planowanego otwarcia widokowego.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 16 pkt 1.

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Lokalizacja funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie ruchliwego węzła komunikacyjnego nie jest właściwa. W rejonie Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana przekroczone są dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów śródmiejskich, wywołane hałasem kolejowym i drogowym, dlatego projekt planu przeznacza obszar ten pod usługi, elementy węzła integrującego różne środki transportu publicznego i parking. Studia komunikacyjne wskazały rejon Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana na miejsce parkingu całodobowego ogólnodostępnego. Dzięki niewielkiej odległości między miejscami parkingowymi a przystankiem SKM - Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana parking będzie mógł pełnić niewielkiego parkingu park+ride.

Ad 3) W celu ochrony walorów krajobrazowych i widokowych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolnostojących, niezwiązanych z miejscem prowadzonej działalności.

Ad 4) Projekt planu ustala możliwości znacznie intensywniejszego wykorzystania terenu 37 U/KS niż to ma miejsce obecnie, zatem nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu.

19. **Jacek Miksza** złożył uwagę odnośnie karty terenu 37 U/KS (odnośnie działek nr 806/155, 154, 809/140) w której wniósł następujące wątpliwości:

- 1) Postuluje zmianę oznaczenia z U/KS na U, ponieważ jego zdaniem cały ten teren nadaje się wyłącznie na usługi.
- 2) Decyzja o sposobie zabudowy nie jest adekwatna do potrzeb mieszkańców. Okolicy brak takich usług jak nowoczesna bezdotykowa ekologiczna myjnia samochodowa, natomiast parking samochodowy, który istnieje tam od lat nie cieszy się popularnością mieszkańców ze względu na pył, który powstaje podczas hamowania pociągów SKM i jest wykorzystany tylko w kilku procentach.
- 3) Koncepcja Biura Planowania Przestrzennego w sprawie budowy parkingu nie jest spójna z planami właścicieli działek. Projekt ten nie ma żadnego odniesienia w celach ekonomicznych, ponieważ poniesione nakłady na inwestycje nie zwrócą się nawet po 50 latach użytkowania obiektu, a co za tym idzie jest to inwestycja, która jest zaprzeczeniem rachunku ekonomicznego i podstaw ekonomii.
- 4) Miał zastrzeżenie dotyczące braku możliwości postawienia ekranów LED i reklam wielkogabarytowych.
- 5) Błędem planistów w jego opinii był brak konsultacji z właścicielami prywatnych działek co do formy zagospodarowania prywatnego terenu przez cały okres sporządzania planu miejscowego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 18 pkt 1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Studia komunikacyjne wskazały rejon Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana na miejsce parkingu całodobowego ogólnodostępnego. Dzięki niewielkiej odległości między miejscami parkingowymi a przystankiem SKM - Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana parking będzie mógł pełnić niewielkiego parkingu park+ride.

Ad 2 i 3) Realizacja myjni samochodowej na terenie 37 U/KS nie jest sprzeczna z zapisami projektu planu, pod warunkiem zrealizowania jej w ramach wspólnej inwestycji – planowanego kompleksu obejmującego usługi, parking i elementy węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej. Ze względu na położenie przedmiotowego terenu w sercu miasta, w pobliżu przystanku SKM i Urzędu Miasta Gdyni, zasadne jest wykorzystanie w pełni jego potencjału i dopuszczenie zabudowy odpowiadającej eksponowanej lokalizacji.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 17 pkt 6.

Ad 5) Prezydent Miasta Gdyni przeprowadził konsultacje społeczne zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu wyznaczając termin na składanie wniosków, wyłożył projekt planu do publicznego wglądu na okres od 29.11.10 r. do 28.12.10 r., w trakcie wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu. Zgłoszone uwagi podlegają szczegółowemu rozpatrzeniu, a w przypadku uznania uwag za uzasadnione projekt planu ulega stosownym zmianom.

20. **Bartosz Grube** złożył uwagę odnośnie kart terenu 15 UC,U/MW3, w której wniósł o:

- 1) Wykreślenie zapisu § 6 ust. 1 pkt 2a) w karcie terenu 15 UC,U/MW3.
- 2) Zwiększenie intensywności zabudowy do 6,5 w ust. 15. pkt 5g.
- 3) Ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w §13 ust. 15 pkt 5b) bez ograniczenia wysokości, ewentualnie podział na część niższą (w pierzei ulic S. Batorego i A. Abrahama) gdzie dopuszczalna wysokość elewacji frontowej wynosić będzie 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/-,1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się, podwyższenie zabudowy do 21,0 m w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej, oraz część wyższą bez ograniczenia wysokości w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej.
- 4) Wykreślenie zapisu § 13 ust. 15, pkt 5e) z uwagi na zbyt małą powierzchnię terenu na wydzielenie na nim 500 m² placu ogólnodostępnego.

Zmianę przeznaczenia terenu w zakresie usługowym na usługi handlowe i hotelarskie, z obecnie proponowanych usług handlowych o powierzchni pow. 2000 m², bez wyznaczania minimalnych i maksymalnych ilości kondygnacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 3) Uwagę uwzględniono częściowo poprzez dopuszczenie lokalnego podwyższenia zabudowy do 36,0 m – do wysokości występujących już w sąsiedztwie terenu 15 UC,U/MW3 i dopuszczonych na terenie 17 UC,U/MW3.

Ad 5) Proponowane usługi handlowe i hotelarskie mieszczą się w zakresie przeznaczenia terenu pod usługi, dlatego nie ma konieczności uszczegóławiania zapisów projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,4) Teren 15, podobnie jak tereny 17 i 40, już w pierwszych planach urbanistycznych Gdyni rezerwowany był na urządzenie placu miejskiego – istotnego przestrzennie i funkcjonalnie poszerzenia ul. Władysława IV. Projekt planu ogranicza poszerzenie ulicy jedynie do dwóch placów wejściowych na tereny 15 i 17 o powierzchni 500 i 750 m² oraz placu z zielenią urządzoną na terenie 40.

Plac na terenie 15 UC,U/MW3 jest uzasadniony przewidywaną funkcją i intensywnością zabudowy zespołu usługowo-mieszkaniowego na tym terenie. Będzie istotnym uzupełnieniem kompozycyjnym i funkcjonalnym przestrzeni publicznych przy ul. Władysława IV, a zajmie tylko ok. 6,5 % powierzchni terenu 15.

Ad 2) Projekt planu dopuszcza intensywność zabudowy na terenie 15 UC,U/MW3 do 3,5. Jest to intensywność znacznie przekraczająca średnią wynikającą z analizy zabudowy istniejącej w otoczeniu.

Ad 3) Dopuszczenie zabudowy wysokościowej w tym rejonie miasta nie jest możliwe, ze względu na ograniczenia wynikające z wymagań konserwatorskich w bezpośrednim otoczeniu zabytkowego zespołu urbanistycznego Gdyni

21. **Józef Tutkowski** złożył uwagę odnośnie kart terenu 15 UC,U/MW3, 40 ZP,KD-X (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 543/305, 591/305, 597/305, 825/305, 826/305), w której wniósł o następujące uzupełnienia:

1) Dopuszczenie wyższej zabudowy na części terenu działek 591/305 i 597/305, o podwyższenie zabudowy przynajmniej do wysokości 36,0, tak jak na terenie HOSSY położonym po przeciwnej stronie ulicy Władysława IV. Należy zauważyć, że wyższa zabudowa już w sąsiedztwie istnieje - chociażby 11 kondygnacyjny budynek przy ul. Władysława IV 38. Nie jest to arcydzieło architektury i niedobrze by się stało, gdyby pozostało jedyną dominantą w okolicy. Podwyższenie fragmentów zabudowy pozwoli na uzyskanie ciekawszej kompozycji architektonicznej oraz od 5 do 6 dobrze doświetlonych kondygnacji mieszkalnych ponad usługową częścią zabudowy. Podwyższone części, usytuowane wzdłuż szerokiej ul. Władysława IV, nie będą miały negatywnego wpływu na doświetlenie innych budynków w sąsiednich kwadratach zabudowy.

2) Umożliwienie wprowadzenia zabudowy na działkach 825/305, 826/305 i 543/305, położonych pomiędzy ul. Armii Krajowej, Władysława IV i Obrońców Wybrzeża. Ten duży teren jest obecnie zaniedbany i słabo wykorzystany. W części znajduje się rzadko odwiedzany zieleniec, a w części parking w poziomie terenu. Przedstawione w wyłożonym projekcie planu, regulacje prowadziłyby do utrwalenia obecnego zagospodarowania, niekorzystnego zarówno z punktu widzenia mieszkańców, jak i właścicieli terenu. Nie dają możliwości poprawy wizerunku tego eksponowanego miejsca, możliwości wprowadzenia nowych, ciekawych rozwiązań architektonicznych, ożywiających i uatrakcyjniających ten pusty, martwy teren. Jeżeli jednak władze miasta chcą utrzymać istniejący zieleniec, to wnosi o umożliwienie realizacji zabudowy na pozostałej części terenu. Aby zrekompensować utratę możliwości inwestycyjnych na całym terenie składający uwagę wnosil o dopuszczenie realizacji zabudowy wysokiej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 1) Uwagę uwzględnia się częściowo poprzez dopuszczenie lokalnego podwyższenia zabudowy do 36,0 m – do wysokości występujących już w sąsiedztwie terenu 15 UC,U/MW3 i dopuszczonych na terenie 17 UC,U/MW3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Tereny 15, 17 i 40 już w pierwszych planach urbanistycznych Gdyni rezerwowane były na urządzenie placu miejskiego – istotnego przestrzennie i funkcjonalnie poszerzenia ul. Władysława IV. Obszar działek nr 825/305, 826/305, i 543/305 od wielu lat jest wykorzystywany jako miejsce wypoczynku okolicznych mieszkańców śródmieścia Gdyni. Z uwagi na dopuszczenie intensywniej

zabudowy terenów 15 i 17 uzasadnione jest utrzymanie terenu 40 jako terenu otwartego – placu miejskiego z dużym udziałem zieleni wypoczynkowej.

22. Stowarzyszenie Gdynia SOS wniosło uwagę odnośnie kart terenów: 09 U/MW3, 16 U/MW3, 20 U/MW3, 22 U/MW3, 15 UC,U/MW3, 17 UC,U/MW3, w której:

1) Wniosło o wstrzymanie uchwalania miejscowego planu w przedstawionej wersji i dokonanie korekt dotyczących:

– wydzielenia i wyłączenia spod zabudowy terenów niezbędnych do funkcjonowania budynków istniejących;

– wydzielenia i określenia publicznego przeznaczenia dla dojazdów do posesji dla służb porządkowych, ratunkowych i dojazdów technologicznych.

2) Wniosło o wprowadzenie zapisów do projektu planu, które zagwarantują właścicielom istniejących budynków i wspólnotom mieszkaniowym prawa do uczestnictwa w postępowaniach dot. wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę (bez względu na sąsiedztwo określone ustawą) w celu prawidłowego zabezpieczenia praw do ewentualnych służebności terenów i zapewnienia ich wpływu na koszty eksploatacyjne będące skutkiem rozwiązań kompleksowych (wywóz śmieci, odprowadzanie wód deszczowych, zieleni rekreacyjna i place zabaw dla dzieci).

3) Sprzeciwiło się likwidacji ostatnich skrawków zieleni na terenie Śródmieścia (tereny: 09 U/MW3, 16 U/MW3, 20 U/MW3, 22 U/MW3). Zaproponowało poszerzenie ul. Władysława IV o pas zieleni rekreacyjnej o szerokości min. 8 m.

4) Zastrzegło braku bilansu miejsc postojowych dla istniejących funkcji, niedookreślonego precyzyjnie wskaźnika intensywności zabudowy a także do braku precyzyjnie wyznaczonej nieprzekraczalnej / obowiązującej linii zabudowy na styku z działaniami o odmiennym przeznaczeniu.

5) Zastrzegło brak uzasadnienia do niezastosowania dla części terenów stawki procentowej.

6) Wniosło, że dla nowoprojektowanej funkcji usługowo-mieszkaniowej przyjętej dla większości terenów przewiduje się tzw. usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej, a projektowana gęstość i intensywność zabudowy, likwidacja zieleni zakłócać będą już istniejące funkcje mieszkaniowe.

Stowarzyszenie zastrzegło, że występuje sprzeczność w zapisach projektu planu, gdyż wyznaczono tzw. przestrzeń publiczną obejmującą tereny 15 UC,U/MW3 i 17 UC,U/MW3, w której dopuszcza się możliwość organizacji imprez plenerowych, co jest sprzeczne z zapisem o niezakłócaniu funkcji mieszkaniowej. Wokół tych terenów ze wszystkich stron w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne i to w strefie wykazującej już przekroczenia norm hałasu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części,

Ad 3) Wprowadzono dodatkowo ochronę niezabudowanego wnętrza kwartału na terenie 20 U/MW3 poprzez nakaz realizacji zieleni rekreacyjnej.

Ad 5) Uwaga została uwzględniona częściowo – uzasadnienie jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W zapisach projektu planu oraz na rysunku zaproponowano podziały terenu umożliwiające ewentualne dołączenia niezbędnych działek (lub części działek) sąsiednich tak, aby wspólnotom w budynkach znajdującym się na działkach wydzielonych po ich obrysie umożliwić dokupienie terenu niezbędnego dla ich prawidłowego funkcjonowania. Plan nie ustala zasad, na jakich takie dołączenie ma nastąpić. Dla każdej posesji na terenie planu określono zasady dostępu do drogi publicznej.

Ad 2) Rozstrzygnięcie jak dla uwagi nr 8 pkt 4.

Ad 3) Dla terenów 16 U/MW3, 20 U/MW3 oraz 22 U/MW3 projekt planu przewiduje ochronę istniejących terenów zieleni rekreacyjnej. Dopuszczenie zabudowy na terenie 09 stanowi uzupełnienie zabudowy pierzejowej przewidywanej już w przedwojennych planach zabudowy. Ze względu na istniejącą wzdłuż ul. Władysława IV zabudowę, nie ma możliwości, aby poszerzyć linie rozgraniczające ulicy. Nie wyklucza to ewentualnego stworzenia szerszych pasów zieleni przyulicznej w wypadku zmodyfikowania przekroju ulicy w przyszłości – w szczególności przeniesienia parkingów przyulicznych pod ziemię lub do budynków parkingowych.

Ad 4) W obszarze Śródmieścia Gdyni nie ma możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych we wszystkich kwartałach zabudowy. W obszarze Śródmieścia należy dążyć do pełniejszego wykorzystania komunikacji zbiorowej i ograniczenia użycia samochodów indywidualnych. Aby nie

pogarszać sytuacji parkingowej projekt planu ustala wymóg zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w noworealizowanych budynkach – ulgowe abonamenty parkingowe dla mieszkańców uszczuplałyby liczbę dostępnych miejsc dla klientów usług i interesantów biur. Dla części kwartałów zabudowy szczegółowo określono dopuszczalne gabaryty zabudowy – w tej sytuacji nie ma potrzeby ustalania wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Ad 6) Projekt planu określa usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej jako takie, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń tej funkcji takich jak: naruszenie przestrzeni półprywatnych przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkaniowego itp. W tym rozumieniu przewidziane planem uzupełnienia zabudowy nie będą zakłócały istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Ad 7) Organizacja imprez plenerowych nie musi oznaczać generowania uciążliwego hałasu. Charakter imprezy powinien być dostosowany do pory dnia i otoczenia. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się miejsc do organizacji imprez masowych, o których mowa w art.15 ust. 3 pkt 5 u.p.z.p.

23. **Urszula Jelińska** złożyła uwagę, w której wniosła o powtórne przystąpienie do sporządzania planu, co uzasadniła w następujący sposób: uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu została oparta na założeniach nieaktualnego i niezgodnego z obowiązującymi przepisami studium (uchwalonego w dniu 24 listopada 1999 r.). Ponadto Rada Miejska była zobowiązana do dokonania aktualizacji/zmiany studium przed wszczęciem postępowania w sprawie uchwalenia planu. Art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. mówi wręcz o konieczności zmiany studium, jeżeli wynika to ze zmiany ustaw. W przedmiotowej sprawie natomiast zmiany wynikające z ww. ustawy zostały wprowadzone do studium po upływie prawie pięciu lat od dnia wejścia w życie ustawy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się tak jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 1.