

UCHWAŁA NR XVII/377/16
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 9 marca 2016 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.²⁾) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1006, obejmujący obszar o powierzchni 4,31 ha, którego granice przebiegają:

- od wschodu – wzdłuż ul. Śląskiej,
- od południa – wzdłuż ul. Kieleckiej,
- od zachodu – wzdłuż ul. Poznańskiej, obejmując sąsiadujący teren zieleni,
- od północy – od ul. Poznańskiej, obejmując teren GPZ, do ul. Śląskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 09 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 09 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

b) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

c) MW3 – Zabudowa wielorodzinna

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) U – Zabudowa usługowa

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

3) Tereny komunikacji:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1045, poz. 1890.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890.

- a) **KD-G j/p – Drogi publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - b) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - c) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - d) **KDW – Drogi wewnętrzne.**
- 4) Tereny infrastruktury technicznej:
- a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
 - b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych.**
2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.
3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.
4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony zapisami (określającymi funkcje wyłączone) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.
5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.
6. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
 - 2) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
 - 3) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych, kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem otwarć i osi widokowych (osi widokowej z ulicy Kwidzyńskiej w kierunku Klasztoru Ojców Franciszkanów Konwentualnych) poprzez ograniczenie gabarytów zabudowy na terenie 01 U/MW3 – zgodnie z zapisami planu;
 - 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ochrona walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez ustalenie dopuszczalnych gabarytów nowej zabudowy;

2) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

Na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

- 1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują drogi publiczne i drogę wewnętrzną 09 KDW;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący ogólnodostępny plac i ciąg pieszy w obrębie zabudowy na terenie 01 U/MW3;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż ulic Śląskiej, Kieleckiej, oraz dróg 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. a; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
 - d) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów;
 - e) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
 - f) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zielen w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
 - g) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,

- stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:
- 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
- a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;
 - b) w przypadku, gdy ilość drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;
 - c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;
 - d) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
 - e) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań:
 - dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o pow. do 0,6 m² umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o pow. do 3,0 m² umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową),
 - nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych,
 - nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
 - c) tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2,0 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6,0 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,0 m, służących jako nośnik flagi,
 - tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
 - nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
 - d) tereny dróg oraz tereny infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, System Informacji Miejskiej).

3. Wskazane w planie ogólnodostępny plac i ciąg pieszy w obrębie zabudowy na terenie 01 U/MW3 oraz droga wewnętrzna 09 KDW powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Tereny 01 U/MW3 i 03 U są położone w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej), teren 02 MN2,MW1,U jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej) – w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego.

3. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Śląskiej i Kieleckiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony w/w ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zielen izolacyjną itp.);

2) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Zespół Zarządzania Wspieraniem Teleinformatycznym), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę zbiorczą 06 KD-Z 2/2 – ul. Kielecką i drogę dojazdową 07 KD-D 1/2;

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

a) przebudowa drogi dojazdowej 07 KD-D 1/2;

b) realizacja nowego połączenia drogowego ul. Witomińskiej z drogą 07 KD-D 1/2 – budowa drogi dojazdowej 08 KD-D 1/2;

- c) budowa i urządzenie trasy rowerowej wzdłuż ulicy Śląskiej – 05 KD-G 2/2 i terenu 09 KDW;
- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - c) obiekty usług:
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
 - d) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynków;
 - e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenów dróg publicznych i terenu 09 KDW – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem) lub do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami; na rysunku planu, w granicach terenu 09 KDW, wskazano orientacyjnie lokalizację urządzeń do retencjonowania, oczyszczania i wsiąkania wód opadowych, oznaczoną symbolem K;
 - b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
 - 5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
 - a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20,0 m od osi linii); dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;
 - b) w obszarze planu, w liniach rozgraniczających dróg 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2, przewiduje się realizację linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji 110/15 kV GPZ Gdynia Centrum zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach realizowanych w strefie A; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
 - c) wyklucza się lokalizację wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
 - d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 12

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie

nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
 - b) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
 - c) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 6) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 7) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 8) „wymaganiach parkingowych” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

1) POWIERZCHNIA – 1,21 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Śląskiej (poza wyznaczonymi liniami zabudowy) występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 3,0 – bez uwzględnienia powierzchni kondygnacji parkingowych zagłębionych co najmniej do 75% ich wysokości w świetle poniżej poziomu przyległej ulicy – drogi 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy w określonych na rysunku planu 8 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- i) w strefie A1: do 86,0 m n.p.m.,
- ii) w strefie A2: do 80,0 m n.p.m.,
- iii) w strefie B1: do 57,0 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony drogi 07 KD-D o minimum 3,0 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji, przy czym wymóg ten nie dotyczy daszków lub pergoli wycofanych o minimum 1,5 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji,
- iv) w strefie B2: do 56,5 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony drogi 07 KD-D o minimum 3,0 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji, przy czym wymóg ten nie dotyczy daszków lub pergoli wycofanych o minimum 1,5 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji,
- v) w strefie B3: do 56,0 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony drogi 07 KD-D o minimum 3,0 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji, przy czym wymóg ten nie dotyczy daszków lub pergoli wycofanych o minimum 1,5 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji,
- vi) w strefie C1: do 48,0 m n.p.m.,
- vii) w strefie C2: do 47,0 m n.p.m.,
- viii) w strefie D: do 40,0 m n.p.m.;

- w każdej ze stref A1 i A2 ustala się lokalizację jednej dominanty przestrzennej o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 500 m²; szerokość każdej dominanty mierzona od strony drogi 08

- KD-D 1/2 nie może przekraczać 18,0 m; ustala się wymóg zachowania prześwitu między dominantami, stanowiącego otwarcie widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o szerokości min. 12,0 m mierzonej od strony drogi 08 KD-D 1/2,
- nieprzekraczalna powierzchnia rzutu dominant 500 m² może zostać powiększona o balkony wysunięte nie więcej niż 1,8 m poza opisane wyżej parametry, pod warunkiem zastosowania formy i konstrukcji zapewniającej transparentność w wizualnym odbiorze zewnętrznym (np. ściany, balustrady szklane), tak aby, w możliwie najmniejszym stopniu powiększały kubaturę budynków,
 - na terenie 01 U/MW3 ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) powyżej 48 m n.p.m., stanowiących otwarcia widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o łącznej szerokości min. 50% długości terenu 01 U/MW3 mierzonej równoległe do drogi 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2,
 - dachy płaskie, form dachów w strefie A1 i A2 nie ustala się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczającej drogi 07 KD-D 1/2 w części południowej 2,0 m, w części północnej nieprzekraczalna linia zabudowy dodatkowo wycofana o 3,0 m, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w projekcie budowlanym zabudowy wzdłuż drogi 07 KD-D 1/2 uwzględnić przebieg planowanego w sąsiedztwie kolektora sanitarnego i zastosować rozwiązania zapewniające bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e oraz ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 5 lit. f;
- e) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
- f) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne (w tym plac, o którym mowa w pkt 5 lit. e oraz ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 5 lit. f) powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- k) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym placów zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców, dla których był on obliczany;
- l) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne;
- m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

- n) poziomy wykończonych posadzek parterów projektowanej zabudowy od strony dróg 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 należy dostosować do rzędnych dróg 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 tak, aby ograniczyć konieczność stosowania schodów zewnętrznych na dojściach do budynków.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;
- b) dopuszcza się wykorzystanie pętli autobusowo – trolejbusowej 09 KDW jako dojazdu przeciwpożarowego do terenu 01 U/MW3;
- c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- d) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej w strefach A1 i A2 winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

1) **POWIERZCHNIA** – 0,11 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,80,
 - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy sąsiedniej działki – do 1,0;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy od poziomu ulicy – drogi 07 KD-D 1/2 – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m, przy czym wysokość zabudowy w najwyższym punkcie terenu / wynikowa wysokość nie może przekroczyć 45,00 m n.p.m.,
 - rodzaj dachu – płaski;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 07 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika $2,0 \text{ m}^2 / 10,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań;
 - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 8 mieszkań na jednej działce budowlanej;
 - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 700 m^2 ,
 - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy sąsiedniej działki – 500 m^2 ,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – $112,5 \text{ m}^2 / \text{mieszkanie}$;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 10^\circ$.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 07 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

1) **POWIERZCHNIA** – 0,36 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.

5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 4,85;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 58,0 m n.p.m.,
 - rodzaj dachu – płaski;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 06 KD-Z 2/2 (ul. Kieleckiej), 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 07 KD-D 1/2, 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 09 KDW i 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu 01 U/MW3 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

- f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od drogi 07 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 06 KD-Z 2/2 – ul. Kieleckiej na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH – stacja GPZ Południe
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ul. Poznańskiej (poza granicami planu), dopuszcza się dojazd od dróg: 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,71 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – ul. Śląska
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 35,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 06

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,44 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Kielecka
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-08

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren 07 KD-D 1/2 – 0,42 ha
 - b) teren 08 KD-D 1/2 – 0,11 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
07 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
08 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku budowy, przebudowy częściowej lub całościowej drogi na terenach 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla drogi 07 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla drogi 08 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) na terenie 07 KD-D 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - b) przez tereny 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji 110/15 kV GPZ Gdynia Centrum zlokalizowanej poza obszarem objętym planem (na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego) – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju drogi na terenach 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) w rejonie terenu 07 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGI WEWNĘTRZNE – pętla autobusowo – trolejbusowa
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) wysokość zabudowy – do 6,0 m;
- c) linie zabudowy – nie określa się;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od drogi 06 KD-Z 2/2 – ul. Kieleckiej;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY
- a) dopuszcza się wykorzystanie pętli autobusowo – trolejbusowej 09 KDW jako dojazdu przeciwpożarowego do terenu 01 U/MW3;
- b) w rejonie terenu przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
- c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy na terenie 01 U/MW3: A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D;
 - 6) rejon lokalizacji placu ogólnodostępnego w obrębie terenów zabudowy;
 - 7) ciągi usługowe w parterach;
 - 8) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
 - 9) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
 - 10) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
 - 11) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).
- Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr IX/184/03 z dnia 25 czerwca 2003 roku.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

1. Zgodnie z art. 17 upzp, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 19 grudnia 2012 r. podjęła uchwałę nr XXVI/547/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej;

2) projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r., po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniu 7 stycznia 2015 r. oraz w dniu 30 listopada 2015 r.;

4) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r. zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 lutego 2015 r.) oraz 1 uwaga złożona po terminie (tj. dnia 27 lutego 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 3 marca 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Dodatkowo 29 maja 2015 r. została złożona 1 uwaga uzupełniająca, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 3180/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r., uwzględniając ją w części;

5) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r. zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 grudnia 2015 r.) oraz 1 uwaga złożona po terminie (tj. dnia 7 stycznia 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 12 stycznia 2016 r. rozpatrzył złożone uwagi, 2 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił;

6) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 12 stycznia 2016 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty planem jako strefę śródmiejską. W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na obszarze objętym planem następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- w północno-zachodniej części obszaru planu – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych – GPZ,
- droga główna klasy G 2/2 – ul. Śląska,
- droga zbiorcza klasy Z 2/2 – ul. Kielecka,
- ważniejsza lokalna trasa rowerowa.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

b) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;

c) ochronę walorów krajobrazowych i widokowych, kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem otwarć widokowych w kierunku zalesionych wzgórz morenowych i osi widokowych (z Alei Marszałka Piłsudskiego oraz z ulicy Kwidzyńskiej w kierunku Klasztoru Ojców Franciszkanów Konwentalnych) poprzez ograniczenie gabarytów zabudowy na terenie 01 U/MW3 – zgodnie z zapisami planu;

d) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz ulic i placu, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

e) ustalenie wymogu (dla projektowanej zabudowy) dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)**, zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne; na obszarze planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** - na obszarze objętym projektem planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) ustalenie zasad zagospodarowania dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej – nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne oraz zieleń izolacyjną;

b) wprowadzenie zapisów pozwalających na lokalizację, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usług wyłącznie nieuciążliwych, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;

c) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;

d) regulacji w zakresie zaopatrzenia w ciepło, co ograniczy emisję szkodliwych gazów do atmosfery.

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji – obszar objęty planem położony jest na styku z zabudową o charakterze śródmiejskim, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana. Analiza krajobrazowa, przeprowadzona w trakcie opracowywania projektu planu, wykazała możliwość lokalizacji dominant wysokościowych – dopuszczonych zapisami obecnie obowiązującego planu – na osi Alei Marszałka Piłsudskiego.

6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości gminnych jak i prywatnych zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W planie miejscowym zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze, trasy rowerowe), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich. Zapisy projektu planu ustalone zostały z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:

a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;

- b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 14528/14/VI/U z dnia 15 kwietnia 2014 r.);
- c) uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień;
- d) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu planu;
- e) udostępnienie do wglądu projektu planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
- f) przeprowadzenie dyskusji publicznych (w dniu 7 stycznia 2015 r. oraz w dniu 30 listopada 2015 r., w InfoBox w Gdyni);
- g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 1201/15/VII/U z dnia 3 marca 2015 r., zarządzenie nr 3180/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r. oraz zarządzenie nr 3975/16/VII/U z dnia 12 stycznia 2016 r.);
- h) po rozpatrzeniu uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r. wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Gdyni części uwag. Zakres powyższych zmian nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- i) ze względu na wprowadzaną, po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu po raz drugi, zmianę numeracji działek na obszarze całej Gdyni, zaktualizowano mapę, na której wykonany jest rysunek projektu planu.

10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)** zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Gdyni wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu planów wyłożonych do publicznego wglądu, projektu uchwały kierowanego na sesję Rady Miasta; informacje publiczne w razie potrzeby udostępniane są z zastosowaniem ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy o konieczności modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej.

4. **Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.** Do projektu planu wpłynęło 26 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 14528/14/VI/U z dnia 15 kwietnia 2014 r. – 16 wniosków uwzględnił, 9 uwzględnił w części. Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu zostały złożone 4 uwagi, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 1201/15/VII/U z dnia 3 marca 2015 r. – 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Ponadto do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy została złożona 1 uwaga uzupełniająca (tj. 29 maja 2015 r.), którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 3180/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r., uwzględniając ją w części. Na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 12 uwag, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 3975/16/VII/U z dnia 12 stycznia 2016 r. – 2 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Wnioski i uwagi zmierzały do zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu, koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania terenu 01 U/MW3 oraz analizy krajobrazowej przeprowadzonej w trakcie opracowywania projektu planu, która opierała się na dwóch kierunkach – korytarz widokowy z Alei Marszałka Piłsudskiego w kierunku wzgórz morenowych oraz oś widokowa na Klasztor Ojców Franciszkanów z ulicy Kwidzińskiej.

5. **Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:**

- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**

- 2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3) **zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.**

Powyższe zostało zapewnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę na terenie zurbanizowanym, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt planu przewiduje niezbędną rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana, projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwalenie mpzp części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała Nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni. Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie mpzp części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej w latach 2015-2018, tym samym uchwalenie planu jest zgodne z wynikami tej analizy.

7. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty planowanej rozbudowy i budowy dróg z niezbędną infrastrukturą. Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowane inwestycje oraz z podatków wynikających z nowej zabudowy. W wyniku przeznaczenia części terenów na cele publiczne, zgodnie z art. 36 upzp, właścicielom nieruchomości przysługuje prawo wniesienia roszczeń odszkodowawczych. Zasadność roszczeń ustalana jest w toku odrębnego postępowania administracyjnego.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

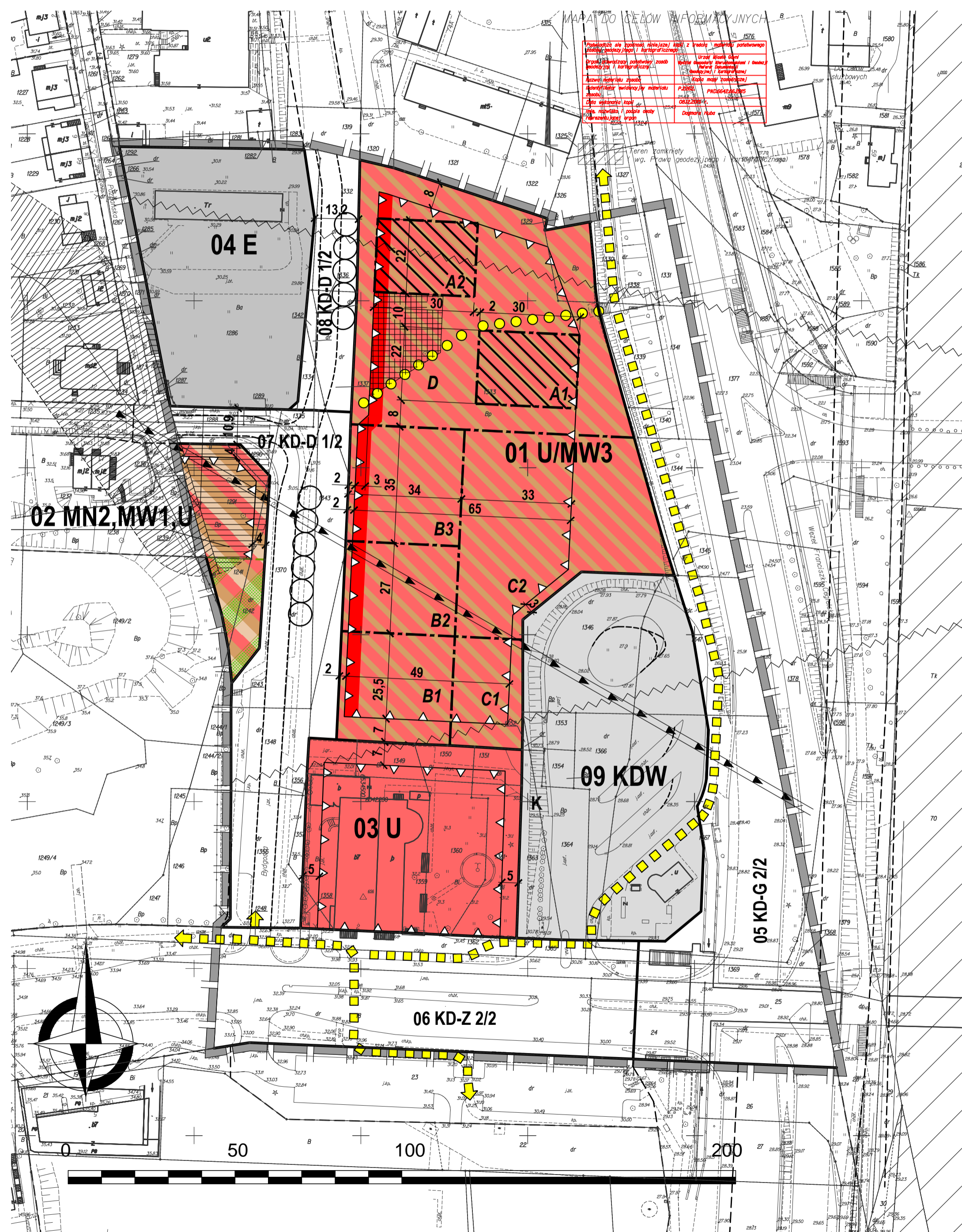
Zgodnie z art. 20 upzp Rada Miasta Gdyni rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

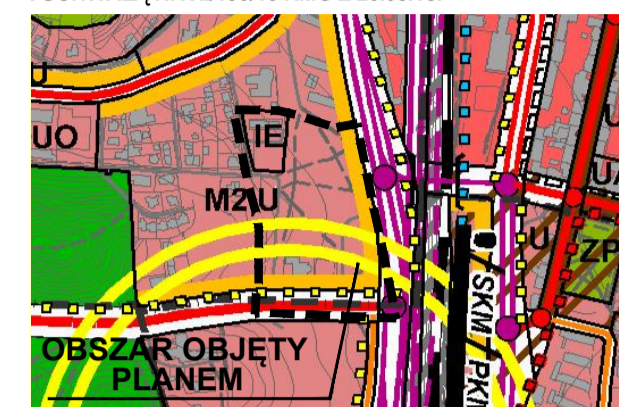
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY DZIAŁKI LEŚNE W GDYNI, REJON ULIC ŚLĄSKIEJ, KIELECKIEJ I POZNAŃSKIEJ

1006

RYСУNEK PLANU skala 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XVII/400/08 RMG Z 27.02.08., ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RMG Z 15.01.14., I UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RMG Z 26.08.15.



- STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN**
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centrum miasta - tereny wielofunkcyjne
 - ciągi wielofunkcyjne
 - STREFY URBANISTYCZNE
 - strefa śródmiejska
- STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- M2 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- IE tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - Elektrociepłownia Gdynska i GPZ-y
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH**
- drogi główne - klasy G (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
 - drogi zbiorcze - klasy Z (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
 - ważniejsze lokalne trasy rowerowe
 - linie kolejowe
 - przystanki kolejowe / SKM / PKM / lekkiego środka transportu szynowego

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWY - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

01 MW3

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN2** ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MW1** ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCE DO 8 MIESZKAŃ
- MW3** ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U** ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-G j/p** DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-Z j/p** DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p** DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KDW** DROGI WEWNĘTRZNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K** TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- E** TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (STACJE GPZ)

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY NA TERENIE 01 U/MW3: A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D
- REJON LOKALIZACJI PLACU OGÓLNODOSTĘPNEGO W OBRĘBIE TRENÓW ZABUDOWY
- CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- OBZASY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEJ
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- OSIE WIDOKOWE
- KORYTARZE WIDOKOWE

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Symbol	Wskaznik 1	Wskaznik 2	Wskaznik 3	Wskaznik 4	Wskaznik 5
01 U/MW3	3,0	25%	25%	0,8/1,0	0,40
02 MN2, MW1, U	0,11 ha	do 80,0 / 86,0 m n.p.m. (A) / do 56,0 / 57,0 m n.p.m. (B)	30%	-	-
03 U	4,85	10%	10%	-	-
04 E	0,38 ha	-	-	-	-
05-08 KD-G, Z, D	1,68 ha	-	-	-	-
09 KDW	0,57 ha	-	-	-	-

- A NUMER TERENU
- B PRZEZNACZENIE TERENU
- 1 POWIERZCHNIA TERENU
- 2 MAX. WSKAŹNIK INTESYWNOCI ZABUDOWY
- 3 MAX. WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
- 4 MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- 5 MAX. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, CZĘŚCI DZIELNICY DZIAŁKI LEŚNE W GDYNI, REJON ULIC ŚLĄSKIEJ, KIELECKIEJ I POZNAŃSKIEJ

NAZWA RYSUNKU	RYСУNEK PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 151/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Arkadiusz Zieliński dr inż. arch. Katarzyna Zielińska
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jędrzycka
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz, upr. nr POM/0230/POOS/13 inż. Danuta Stojaczyk
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne NR 1662, POIU nr G-151/2002
PLAN NR	1006
DATA	marzec 2016
SKALA	1:1000
NR RYS.	1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/377/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 9 marca 2016 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r., po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r. zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 lutego 2015 r.) oraz 1 uwaga złożona po terminie (tj. dnia 27 lutego 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1201/15/VII/U z dnia 3 marca 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Dodatkowo 29 maja 2015 r. została złożona 1 uwaga uzupełniająca, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 3180/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r., uwzględniając ją w części.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. – data wpływu 11.02.2015 r., 29.05.2015 r.
2. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni – data wpływu 11.02.2015 r.
3. Marcin Stępień – data wpływu 13.02.2015 r.
4. Adam Hapka – data wpływu 27.02.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. wniosła o:

- 1) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku graficznym;
- 2) utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie 01 U/MW3, jak w obowiązującym mpzp – min. 10 %;
- 3) dodanie zapisu w karcie terenu 01 U/MW3, pkt. 8 Zasady obsługi infrastrukturą, do ppkt a): „możliwości dojazdu od parkingu 09 KS”, jak w obowiązującym mpzp;
- 4) nieznaczne przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, która w projekcie planu znajduje się 2 m od drogi 07 KD-D 1/2 – zmniejszenie odległości do 1,7 m;
- 5) zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 01 U/MW3, pkt 5 b): „– wysokość zabudowy w określonych na rysunku planu 3 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - i) w strefie A: do 86 m n.p.m.,
 - ii) w strefie B: do 80 m n.p.m.,
 - iii) w strefie C: do 56 m n.p.m.”;
- 6) zmianę zapisu w karcie terenu 01 U/MW3 pkt. 5 a): „intensywność zabudowy – do 3,0 – bez uwzględnienia powierzchni kondygnacji parkingowych zagłębionych co najmniej do 50% ich wysokości w świetle poniżej poziomu przyległej ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;”. Zapis taki będzie spójny z definicją kondygnacji podziemnej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) zmianę przebiegu linii rozgraniczających terenu 01 U/MW3, zgodnie z załącznikiem nr 2, mając na uwadze potencjalną możliwość wymiany działki gminnej nr 1392/198 (pow. ok. 280 m²) na fragment działki własności Invest Komfort (pow. ok. 320 m²), który zgodnie z załącznikiem nr 2 przeznaczony jest pod drogę 07 KD-D 1/2, jednocześnie wyłączając działkę gminną nr 1322/269 z granic terenu 01 U/MW3;
- 8) zmianę wskaźnika dotyczącego terenów rekreacyjnych w pkt. 5 i) w karcie terenu 01 U/MW3 – min. 1,0 m²/20,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;

- 9) doprecyzowanie zapisu pkt. 5 b), tiret trzeci, w karcie terenu 01 U/MW3, w następujący sposób: „– na terenie 01 U/MW3 ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) powyżej 40 m n.p.m., stanowiących otwarcia widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o łącznej szerokości min. 25 % długości terenu 01 U/MW3 mierzonej od strony ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;”;
- 10) doprecyzowanie zapisu § 3 pkt 3 a) w następujący sposób: „ochrona walorów krajobrazowych i widokowych, kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem otwarć i osi widokowych, tj. tak aby otwarcia widokowe spełniały wymogi zachowania prześwitów ustalonych w kartach terenów; osie widokowe dotyczą zabudowy przekraczającej wysokość 56 m n.p.m.”;
- 11) doprecyzowanie zapisu § 6 ust 1 pkt 3a) w następujący sposób: „kompozycję przestrzeni w korytarzach widokowych oznaczona na rysunku planu, należy kształtować w sposób harmonijnie wpisujący się w krajobraz miasta, tj. tak aby spełniała wymogi zachowania prześwitów ustalonych w kartach terenów”.

Wnoszący uwagę podniósł, że zasadność uwzględnienia uwag w zakresie 1) – 3) jest dodatkowo poparta art. 36, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącym ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

W uwadze uzupełniającej **Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K.** wniosła o:

- 12) korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w oparciu o załączoną koncepcję zagospodarowania terenu;
- 13) korektę stref lokalizacji dominant, zgodnie z załączoną koncepcją zagospodarowania terenu oraz uzupełnienie pkt 5 b) o zapis: „Nieprzekraczalna powierzchnia rzutu 500 m² może zostać powiększona o elementy fasad elewacji i balkony zlokalizowane powyżej poziomu parteru i wysunięte nie więcej niż 1,8 m poza opisane wyżej parametry.”. Jednocześnie inwestor zaakceptował wprowadzone zmniejszenie dopuszczalnej szerokości każdej z dominant, mierzonej od strony ulicy 08 KD-D 1/2 – z 20 m na 18 m;
- 14) ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 01 U/MW3, pkt 5b):
 - i) w strefie A: do 86 m n.p.m.,
 - ii) w strefie B: do 80 m n.p.m.,
 - iii) w strefie C: do 57 m n.p.m.,

a także o dopuszczenie wysokości do 48 m n.p.m. dla budynku przy południowej granicy terenu bezpośrednio przylegającego do budynku wyższego (budynek E zgodnie z załączoną koncepcją zagospodarowania). Zwiększenie dopuszczalnej wysokości w strefie C do 57 m n.p.m. i dla wschodniej części budynku E do 48 m n.p.m. pozwoli na realizację usług z wejściami z poziomu ulicy 07 KD-D 1/2. Jednocześnie zaakceptowano obniżenie wysokości budynku F (zgodnie z załączoną koncepcją zagospodarowania) od ul. Śląskiej do 47 m n.p.m. i do 5 kondygnacji;

- 15) doprecyzowanie zapisu pkt.5 b), tiret trzeci, w karcie terenu 01 U/MW3, w następujący sposób: „– na terenie 01 U/MW3 ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) powyżej 48 m n.p.m., stanowiących otwarcia widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o łącznej szerokości min. 25% długości terenu 01 U/MW3 mierzonej od strony ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;”;
- 16) korektę przebiegu osi widokowej lub zapisów dotyczących osi widokowej w sposób umożliwiający realizację budynku do wysokości do 57 m n.p.m., zgodnie z załączoną koncepcją zagospodarowania terenu;
- 17) dodanie zapisu w karcie terenu 01 U/MW3, pkt. 8 Zasady obsługi infrastrukturą, do ppkt a): „możliwość dojazdu służb ratowniczych od parkingu 09 KS”, w celu realizacji drogi przeciwpożarowej o „zielonej” nawierzchni;
- 18) doprecyzowanie zapisu w karcie terenu 01 U/MW3, pkt 5 ppkt i): „na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, ogólnodostępne usługi rekreacji i/lub sportu zlokalizowane wewnątrz budynku (np. fitness, siłownia itp.), zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań, które nie posiadają dostępu do prywatnego ogródka przydomowego; Dopuszcza się wspólne bilansowanie wymaganej powierzchni rekreacyjnej dla zamierzeń budowlanych obejmujących kilka działek budowlanych lub cały teren 01 U/MW3, pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego i jego pełnej realizacji;”;
- 19) zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie 01 U/MW3 – min. 25%;

20) zmianę przebiegu linii rozgraniczających teren 01 U/MW3, umożliwiając wymianę działki gminnej nr 1392/198 na fragmenty działek własności Invest Komfort od strony ul. Bydgoskiej, które zostałyby przeznaczone pod drogę 07 KD-D 1/2;

21) dodanie zapisu w karcie terenu 01 U/MW3: „Pod względem wymaganego czasu nasłonecznienia mieszkań, teren zalicza się do śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej.”;

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2,19) Dla umożliwienia realizacji zagospodarowania sportowego terenów zielonych zmniejszono wymagany wskaźnik PBC do 25%.

Ad 4) Przez teren 01 U/MW3 przebiega infrastruktura podziemna o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej, co obecnie znacznie ogranicza możliwości inwestycyjne na tym terenie. Planowane zagospodarowanie terenu będzie wymagało przełożenia infrastruktury w obszar pasa drogowego terenu 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2. W odległości około 2,4 m od granicy terenu 01 U/MW3, przebiega wodociąg DN400. Istnieje konieczność przełożenia kolektora sanitarnego DN600, kolidującego z zabudową na terenie 01 U/MW3, pomiędzy wodociąg DN400 a granicę terenu 01 U/MW3. Duże zagłębienie kolektora sanitarnego DN600 (około 6,0 m) w stosunku do poziomu terenu, sprawi, że kolektor sanitarny będzie posadowiony około 2,0 m poniżej poziomu planowanej zabudowy. Planowany przebieg kolektora sanitarnego około 0,5 m od granicy terenu 01 U/MW3 może stwarzać konieczność zastosowania dodatkowych środków zapewniających bezpieczeństwo użytkowania sąsiadujących obiektów budowlanych. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy o 0,3 m, byłoby możliwe pod warunkiem uwzględnienia w projekcie budowlanym zabudowy przebiegu planowanego w sąsiedztwie kolektora sanitarnego i zastosowanie rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych. Ustalenia karty terenu 01 U/MW3 w zakresie dotyczącym linii zabudowy skorygowano w następujący sposób: „*nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczającej drogi 07 KD-D 1/2 w części południowej 2,0 m, w części północnej nieprzekraczalna linia zabudowy dodatkowo wycofana o 3,0 m, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w projekcie budowlanym zabudowy wzdłuż drogi 07 KD-D 1/2 uwzględnić przebieg planowanego w sąsiedztwie kolektora sanitarnego i zastosować rozwiązania zapewniające bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych;*”.

Ad 5,14) W oparciu o przeprowadzone dodatkowe analizy ustalono dodatkowe strefy dopuszczalnych wysokości podnosząc wysokości dominant i zabudowy w pierzei ulicy 07 KD-D 1/2 o 1 kondygnację i obniżając zabudowę w pierzei od strony ul. Śląskiej o 2 kondygnacje oraz skorygowano dopuszczalne wysokości zabudowy w poszczególnych strefach:

- w strefie A1: do 86 m n.p.m.,
- w strefie A2: do 80 m n.p.m.,
- w strefie B1: do 57,0 m n.p.m. przy wycofaniu ostatniej kondygnacji od strony ulicy 07 KD-D o minimum 3,0 m,
- w strefie B2: do 56,5 m n.p.m. przy wycofaniu ostatniej kondygnacji od strony ulicy 07 KD-D o minimum 3,0 m,
- w strefie B3: do 56,0 m n.p.m. przy wycofaniu ostatniej kondygnacji od strony ulicy 07 KD-D o minimum 3,0 m,
- w strefie C1: do 48,0 m n.p.m.,
- w strefie C2: do 47,0 m n.p.m.,
- w strefie D: do 40,0 m n.p.m.,

Jednocześnie zmniejszono dopuszczalną szerokość każdej z dominant, (strefa A1 i A2) mierzoną od strony ulicy 08 KD-D 1/2 – z 20 m na 18 m. Analizy krajobrazowe wykazały, że wprowadzone korekty pozwolą na lepsze dostosowanie zabudowy do walorów krajobrazu – lepszą ekspozycję zalesionych wzgórz morenowych od strony Alei Marszałka Piłsudskiego. W karcie terenu 01 U/MW3 w pkt 5 dodano ppkt n) w brzmieniu: „*poziomy wykończonych posadzek parterów projektowanej zabudowy od strony ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 należy dostosować do rzędnych ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 – tak aby ograniczyć konieczność stosowania schodów zewnętrznych na dojściach do budynków.*”.

Ad 7,20) Uwagi uwzględniono wprowadzając korekty do projektu planu umożliwiające zamianę części działki gminnej nr 267 (obecnie cz. działki nr 1330) leżącej w liniach rozgraniczających terenu 01 U/MW3 (pow. ok. 280 m², omyłkowo określonej w uwadze złożonej przez inwestora jako dz. nr 1392/198) oraz działki gminnej nr 1322/269 (obecnie dz. nr 1329) o pow. ok. 3 m² na wskazany

fragment działki, stanowiącej własności Invest Komfortu o pow. ok. 265,2 m² w celu włączenia go do drogi 07 KD-D 1/2 – z ewentualnym rozliczeniem finansowym różnic wartości.

Ad 9) Zapis pkt 5, lit. b, tiret trzeci, w karcie terenu 01 U/MW3 doprecyzowano zgodnie z uwagą.

Ad 10,16) Uwagi uwzględniono poprzez korektę brzmienia § 3 ust. 1 pkt 3 dotyczącego ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w następujący sposób: „ochrona walorów krajobrazowych i widokowych, kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem otwarć i osi widokowych (oś widokowa z ulicy Kwidzyńskiej w kierunku Klasztoru Ojców Franciszkanów Konwentalnych) poprzez ograniczenie gabarytów zabudowy na terenie 01 U/MW3 zgodnie z zapisami planu;”.

Ad 11) Ze względu na możliwą, niezamierzoną, wieloznaczność interpretacji, wykreślono zapis § 6 ust. 1 pkt 3 lit a. Zasady kompozycji przestrzeni w korytarzach widokowych zostały dostatecznie doprecyzowane w karcie terenu 01 U/MW3 – poprzez podanie szczegółowych zasad lokalizacji i gabarytów projektowanej zabudowy.

Ad 12) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy z zaokrągleniem wymiarowania linii zabudowy do pełnych metrów.

Ad 13) Skorygowano lokalizację dominant wysokościowych zgodnie z załączoną przez inwestora koncepcją z zaokrągleniem wymiarowania stref lokalizacji dominant wysokościowych do pełnych metrów. Zapis dotyczący nieprzekraczalnej powierzchni rzutu dominant architektonicznych 500 m² ma na celu ograniczenie widocznych gabarytów – szerokości budynków mających wpływ na jego postrzeganie oraz warunki nasłonecznienia nieruchomości sąsiednich. Dopuszczono możliwość realizacji balkonów wystających poza elewacje dominant pod warunkiem zastosowania formy i konstrukcji zapewniającej transparentność w wizualnym odbiorze zewnętrznym, tak aby w możliwie najmniejszym stopniu powiększały (wizualnie) kubaturę budynków.

Ad 15) Uwagę uwzględniono poprzez odniesienie zapisu do rzędnej 48 m n.p.m. z ustaleniem zachowania prześwitów pomiędzy budynkami wg wartości wynikających z koncepcji zabudowy przedstawionej przez inwestora (50%).

Ad 17) W kartach terenów 01 U/MW3 oraz 09 KDW dodano zapis: „dopuszcza się wykorzystanie pętli autobusowo-trolejbusowej 09 KDW jako dojazdu przeciwpożarowego do terenu 01 U/MW3;”.

Ad 18) Uwagę uwzględniono w części. Przedstawiona przez inwestora koncepcja zagospodarowania terenu umożliwia zrealizowanie wskaźnika min 1,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań dla całego zespołu zabudowy pod warunkiem wspólnego bilansowania dla całego terenu 01 U/MW3. Uzupełniono zapis w karcie terenu 01 U/MW3 w pkt 5 lit. k w następujący sposób: „dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym placów zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców dla których był on obliczany;”.

Ad 21) Projekt planu uzupełniono o zapisy kwalifikujące teren planowanej zabudowy jako teren zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej) – w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie koncepcyjnym złożonym przez Inwestora jako wniosek do planu, zabudowa mieści się w nieprzekraczalnych liniach zabudowy ustalonych w projekcie planu. Projekt planu uwzględnia również pewną tolerancję zasięgu zabudowy w rejonie najwyższych budynków. Brak uzasadnienia do weryfikacji przyjętych zapisów – zwiększenie powierzchni zabudowy uniemożliwiłoby osiągnięcie wymaganych powierzchni biologicznie czynnych.

Ad 2,8) Wg obowiązującego mpzp terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, teren oznaczony symbolem 01 UC3 przeznaczony jest pod usługi komercyjne ogólnomiejskie. Ustalenia projektu mpzp dopuszczają na przeważającej części tego terenu realizację zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie 01 U/MW3 wymaga zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania, w tym terenów rekreacyjnych dla mieszkańców. Wymagana powierzchnia biologicznie czynna odpowiada powierzchni wykazanej w projekcie koncepcyjnym zagospodarowania terenu, złożonym przez Inwestora jako wniosek do planu. W złożonej koncepcji zagospodarowania PBC wynosi ok. 34 %, na co składa się ok. 2800 m² zieleni na gruncie – zaliczanej w 100% oraz ok. 2700 m² zieleni na dachu parkingów – zaliczanej w 50%. Projekt planu wymaga, aby na terenach zabudowy wielorodzinnej zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej

architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Dla wielkości powierzchni użytkowej mieszkań wynikającej z projektu złożonego przez Inwestora jako wniosek do planu, wymagana powierzchnia terenów rekreacyjnych wynosi 2200-2300 m². Jest to wielkość możliwa do zrealizowania nawet z wykorzystaniem wyłącznie zieleni na dachu parkingów (ok. 2700 m²). Realizacja wymaganej zieleni rekreacyjnej wg wskaźnika 1,0 m² /10,0 m² jest możliwa także w przypadku wydzielenia zadań inwestycyjnych obejmujących części zabudowy. Dla części terenu z budynkiem najwyższym (budynek A wg ówczesnej koncepcji Inwestora) – wymagana powierzchnia ok. 660 m², możliwa jest do realizacji na powierzchni ok. 720 m² przestrzeni dachu i na sąsiednim terenie gminnym (uzyskanym w efekcie zamiany działek – zgodnie z rozstrzygnięciem do niniejszej uwagi pkt 7).

Ad 3) Teren 09 KS (obecnie teren 09 KDW) nie jest drogą publiczną i nie stanowi obecnie parkingu lecz drogę wewnętrzną – pętlę autobusowo-trolejbusową. Ze względu na sprawność funkcjonowania pętli i wymagania bezpieczeństwa brak jest możliwości urządzenia dojazdu do terenu 01 U/MW3 od terenu pętli autobusowo-trolejbusowej.

Ad 6) Zapis planu „intensywność zabudowy – do 3,0 – bez uwzględnienia powierzchni kondygnacji parkingowych zagłębionych co najmniej do 75% ich wysokości w świetle poniżej poziomu przyległej ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;” odpowiada przedłożonej przez Inwestora ówczesnej koncepcji zagospodarowania – jedna kondygnacja parkingowa projektowana jest jako podziemna od strony w/w ulic. Zgodnie z powyższym zapisem kondygnacja ta nie będzie wliczana do intensywności zabudowy pomimo, że zgodnie z warunkami technicznymi może być kondygnacją nadziemną – prawdopodobnie od strony ul. Śląskiej nie będzie zagłębiona do połowy jej wysokości w świetle, gdyż teren opada w tym kierunku o ok. 2,5 m. Mniejsze zagłębienie parkingów od strony ul. Bydgoskiej (50% ich wysokości w świetle poniżej poziomu ulicy) oznaczałoby dodatkowe podniesienie ich ponad poziom terenu od strony ul. Śląskiej, co niekorzystnie wpłynęłoby na wygląd zespołu od strony ul. Śląskiej. Błędne jest stwierdzenie, że proponowany przez składającego uwagę zapis byłby spójny z definicją kondygnacji podziemnej zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ponieważ 50% zagłębienia od strony ul. Bydgoskiej oznaczałoby mniejsze niż 50% zagłębienie od strony ul. Śląskiej i taka kondygnacja nie byłaby już kondygnacją podziemną.

Ad 7) Działka gminna 1322/269 (obecnie dz. nr 1329) o powierzchni ok. 3 m² leży pomiędzy gruntami należącymi do gminy w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej, gruntami dróg gminnych oraz gruntami należącymi do Invest Komfort. Działka jest zbyt mała by mogła stanowić samodzielną działkę budowlaną. Uzasadnione jest włączenie działki 1322/269 (obecnie dz. nr 1329) do terenu 01 U/MW3.

Ad 18) Omawiany wskaźnik jest obniżony w stosunku do standardowych zapisów dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Z przedstawionej koncepcji wynika iż, powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 21 206 m² co obliguje do zrealizowania 2 120 m² powierzchni urządzonych terenów rekreacyjnych. Powierzchnia samego dachu parteru wynosi ok. 2 340 m², dodatkowo poza obszarem zabudowy pozostanie ok. 2 420 m², na których można zrealizować wymagany program urządzonych terenów rekreacyjnych.

2. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni wniosła następującą uwagę:

- 1) budynek przy ul. Śląskiej 78 jest budynkiem 5-cio kondygnacyjnym, jego sąsiedztwo to również zabudowa niska, tymczasem w planie na karcie terenu nr 01 i przeznaczeniu terenu U/MW3, w strefie A dopuszczalna wysokość zabudowy to 83 m n.p.m., w strefie B to 77 m n.p.m., czyli możliwość zabudowy wieżowcami o wysokości 16-17 i 13-14 pięter;
- 2) lokalizacja powyższych wieżowców przy granicy z nieruchomością przy ul. Śląskiej 78 zapewnia istnienie korytarzy widokowych dla rejonu Urzędu Miasta, natomiast dla nieruchomości Śląska 78 stanowią one ścianę zamykającą widok i ograniczającą dostęp światła od strony południowej;
- 3) skomunikowanie ul. Bydgoskiej z ul. Witomińską, ze względu chociażby na przewidziane ciągi usługowe w parterach zabudowy terenu 01 U/MW3 zwiększy istniejące już i tak bardzo wysokie w rejonie ul. Śląskiej obciążenie hałasem.

Konstruowany plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego winien uwzględniać we właściwej proporcji zarówno interesy dewelopera, co i mieszkańców i użytkowników istniejącej już zabudowy mieszkalnej, która przecież nie będzie podlegała rozbiórce.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem na styku z zabudową o charakterze śródmiejskim, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana, uzasadnione jest zagospodarowanie wykorzystujące w pełni walory lokalizacji.

Wg obowiązującego mpzp terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, teren pomiędzy ulicami: Śląską, Kielecką i Bydgoską oraz budynkiem mieszkalnym przy ul. Śląskiej 78, oznaczony jest symbolem 01 UC3 i przeznaczony jest pod usługi komercyjne o znaczeniu ogólnomiejskim – część ośrodka usługowo-administracyjnego obsługującego zespół dzielnic mieszkaniowych. Zabudowa intensywna i wysoka jest możliwa – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Obowiązujący plan nie określa maksymalnych intensywności zabudowy i dopuszcza akcent urbanistyczno-architektoniczny w osi Alei Marszałka Piłsudskiego – bez ograniczenia wysokości. Obowiązujący plan wyklucza natomiast lokalizację mieszkań na tym terenie.

Po wybudowaniu Centrum Handlowego Riviera rezerwowanie przedmiotowego terenu tylko dla funkcji usługowo-biurowych i wykluczenie zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze straciło uzasadnienie. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w części północnej, oddalonej od uciążliwości ulic Śląskiej i Kieleckiej, w miejsce dotychczas planowanego zespołu usługowego, korzystnie wpłynie na zmniejszenie potencjalnego ruchu pojazdów. Pozwoli również na uporządkowanie niezagospodarowanego obecnie obszaru przy ulicy Bydgoskiej.

Ustalenia nowego projektu mpzp dopuszczają na przeważającej części obszaru realizację zabudowy mieszkaniowej, określając precyzyjnie dopuszczalne maksymalne wysokości i intensywności zabudowy. Lokalizacja dominant wysokościowych wynika z analizy krajobrazowej przeprowadzonej w trakcie opracowywania projektu planu, która opierała się na dwóch kierunkach – korytarz widokowy z Alei Marszałka Piłsudskiego w kierunku wzgórz morenowych oraz oś widokowa na Klasztor Ojców Franciszkanów z ulicy Kwidzyńskiej. Analiza ta potwierdziła dotychczas obowiązujące ustalenia planu, że odpowiednią lokalizacją dla zabudowy wyższej, dopuszczonej jest oś Alei Marszałka Piłsudskiego. Nowy projekt planu, poprzez wymóg zachowania odstępów – prześwitów pomiędzy budynkami (powyżej 5-tej kondygnacji) zapewnia również zachowanie walorów krajobrazu – otwarć widokowych od strony Alei Marszałka Piłsudskiego w kierunku zielonych wzgórz morenowych.

Wysokości zabudowy dopuszczone planem mogą zostać wykorzystane tylko wówczas, jeśli nie naruszą przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Istniejące budynki muszą mieć zapewnione odpowiednie, określone w rozporządzeniu, warunki przesłaniania i nasłonecznienia. Nie ma zatem zagrożenia, że warunki zamieszkiwania w budynku przy ul. Śląskiej 78 nie będą spełniały „normalnego” standardu, jaki jest zakładany dla większości nowych mieszkań.

Obawy mieszkańców o pozbawienie mieszkań słońca i obniżenie z tego powodu wartości lokali są zatem nieuzasadnione. Na podniesienie lub obniżenie wartości lokalu mieszkaniowego wpływa wiele czynników. Uporządkowanie terenu w sąsiedztwie budynku przy ul. Śląskiej 78 podniesie prestiż lokalizacji i może korzystnie wpłynąć na wartość lokali mieszkalnych.

Ad 3) Połączenie drogowe ul. Bydgoskiej z ul. Witomińską 08 KD-D 1/2 planowane jest jako ulica dojazdowa o przekroju po jednym pasie ruchu w każdym kierunku z nielicznymi zatokami postojowymi dla pojazdów osobowych oraz z chodnikami po obu stronach. W rozwiązaniach szczegółowych na etapie projektu budowlanego można wprowadzić rozwiązania spowalniające ruch i poprawiające bezpieczeństwo. Realizacja kolejnego połączenia komunikacyjnego uzupełni siatkę ulic i w ten sposób poprawi dostępność komunikacyjną dla całego obszaru objętego planem. Planowana droga 08 KD-D 1/2 nie włącza się do drogi wewnętrznej osiedla Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej, lecz przebiegać będzie obok – po zachodniej stronie ww. drogi wewnętrznej.

3. **Marcin Stępień** wniósł o:

- 1) wyraźny zakaz tworzenia osiedli zamkniętych, tj. przeznaczonych wyłącznie dla mieszkańców planowanych do wybudowania w szczególności na terenach oznaczonych 01 i 03. Zaproponował zastąpienie kropki w § 3 ust. 1 pkt 4 przecinkiem i wprowadzenie § 3 ust. 1 pkt 5 o następującej treści: „zakaz ogradzania nowo powstałej zabudowy, z wyłączeniem możliwości stawiania niewielkich płotków wokół przydomowych ogródków”;
- 2) usunięcie zapisu w § 6 ust. 1 pkt 3 lit d;
- 3) dodanie w § 6 ust. 1 pkt 3 lit e oraz § 10 ust. 2 pkt 7 zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej (ze względów zdrowotnych i krajobrazowych);
- 4) wykreślenie w § 6 ust. 2 sformułowania „reklam wolno stojących” i o wprowadzenie zakazu dla reklam wolno stojących;

- 5) usunięcie w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c zapisu umożliwiającego umieszczenie masztów flagowych i o wprowadzenie zakazu dla masztów flagowych;
- 6) usunięcie słowa „kwartałów” z § 6 ust. 3 – zapis w projekcie planu umożliwia tworzenie osiedli zamkniętych; wszystkie ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter;
- 7) zwrócił uwagę, że § 6 ust. 1 pkt 1 to kolejny zapis umożliwiający tworzenie osiedli zamkniętych – wniósł o dodanie punktu c) o treści ”ulice i chodniki w obrębie nieruchomości.”;
- 8) wpisanie do projektu ścieżki rowerowej mającej połączyć ulicę Kielecką z ulicą Witomińską;
- 9) zmniejszenie intensywności zabudowy z 3,0 do 2,0 – zmiana pkt 5 lit. a w zakresie § 13 karta terenu o numerze 01 U/MW3;
- 10) w zakresie § 13 karta terenu 01 U/MW3 wniósł o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w odniesieniu do stref A i B do 53,5 m n.p.m., co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego i odpowiedniej ekspozycji zalesionych wzgórz morenowych z każdej strony – zmiana pkt 5 lit. b tiret pierwszy;
- 11) w zakresie § 13 karta terenu 01 U/MW3 wniósł by otwarcie widokowe o szerokości min. 10 metrów było mierzone nie jako suma odcinków otwarć, ale każde z tego typu otwarć powinno mieć co najmniej 10 metrów – zmiana pkt 5 lit. b tiret drugi;
- 12) w zakresie § 13 karta terenu 01 U/MW3 wniósł o wprowadzenie otwarcia widokowego od strony Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego na zalesione wzgórza morenowe na całej szerokości o łącznej szerokości min. 35% długości terenu 01/U/MW3 – zmiana pkt 5 lit. b – dodanie kolejnego tiretu;
- 13) w zakresie § 13 karta terenu 01 U/MW3 wniósł o zmianę pkt 5, tiret trzeci następująco: długość prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) wyższymi niż 40 m n.p.m. powinna wynosić min. 20% długości terenu 01/U/ MW3 mierzonej od strony ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 dla każdego prześwitu, przy czym ich łączna szerokość powinna wynosić od tej strony minimum 40 % – zmiana pkt 5 lit. b, tiret trzeci;
- 14) wprowadzenie obowiązku zlokalizowania ścieżek rowerowych wzdłuż ogólnodostępnego ciągu pieszego – zmiana pkt 5 lit. f;
- 15) w zakresie § 13 karta terenu 01 U/MW3 wniósł o wprowadzenie wyraźnego zapisu, iż na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować ogólnodostępne tereny rekreacyjne, zieleń i place zabaw. W obecnym brzmieniu wyraźnie wskazuje się, iż tereny te będą dostępne wyłącznie dla mieszkańców nowo projektowanej zabudowy, co pozwala na stworzenie osiedla zamkniętego – zmiana pkt 5 lit. i;
- 16) w zakresie § 13 karta terenu 01 U/MW3 wniósł o wprowadzenie zmiany sposobu dojazdu – zamiast od ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 – wprowadzić dojazd od ulicy 06 KD-Z 2/2 i 07 KD-D 1/2 (do drogi 08 KD-D 1/2 obecnie prowadzi wyłącznie droga osiedlowa wyłożona kostką brukową. Zjazd z drogi publicznej od strony ul. Witomińskiej/Warszawskiej jest niebezpiecznie wąski, bez realnej możliwości jego poszerzenia);
- 17) w zakresie § 13 karta terenu 03 U wniósł o zmniejszenie intensywności zabudowy z 3,0 do 2,0 – zmiana pkt 5 lit. a;
- 18) w zakresie § 13 karta terenu 03 U wniósł o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych i do 53,5 m n.p.m.;
- 19) w zakresie § 13 karta terenu 03 U wniósł o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 30% – zmiana pkt 5 lit. e.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 6) Usunięto słowo „kwartał” z zapisu § 6 ust. 3.

Ad 8) Ustalenia kart terenów dróg: 07 KD-D 1/2 oraz 08 KD-D 1/2 uzupełniono o zapis: „w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;”.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 1,7) W projekcie planu rozróżniono dwa rodzaje terenów ogólnodostępnych w zależności od form własności terenu. Pierwszy rodzaj to przestrzenie na terenach gminnych – ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne obejmujące: drogi publiczne i drogę wewnętrzną 09 KDW (pętla autobusowo-trolejbusowa). Drugi rodzaj to przestrzenie na terenach prywatnych – uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych obejmujący: ogólnodostępny plac i ciąg pieszki w obrębie zabudowy na terenie 01 U/MW3 - na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszki oraz plac ogólnodostępny o powierzchni nie

mniej niż 500 m², które stanowią będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych. Wymienione powyżej przestrzenie powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

Natomiast kontrola dostępu do zespołów mieszkaniowych, także w formie wygrodzeń jest niezbędna dla zapewnienia prywatności przestrzeni mieszkalnych.

Ad 2) Zapis w § 6 ust. 1 pkt 3 lit d o dopuszczeniu lokalizacji obiektów tymczasowych stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych jest zasadny. Przestrzenie publiczne mają możliwość kreowania życia społeczno-kulturalnego miasta, w szczególności w przypadku okazjonalnych imprez masowych wymagających realizacji ww. obiektów tymczasowych.

Ad 3) Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami projektu planu „w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach realizowanych w strefie A; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie”.

Ad 4,5) W projekcie planu w § 6 ust. 2 ustalono zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych. Zgodnie z zapisami ustalono m.in. zakaz sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6,0 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,0 m, służących jako nośnik flagi, sytuowanych na terenach zabudowy usługowej. Flagi stanowią tradycyjną i atrakcyjną formę aranżacji przestrzeni. Brak uzasadnienia dla wprowadzania zakazu lokalizacji masztów flagowych.

Ad 9-16) Ze względu na to, iż teren oznaczony symbolem 01 U/MW3 znajduje się na styku zabudowy o charakterze śródmiejskim w sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana (wysokości 5-7 kondygnacji) oraz historycznej zabudowy „Działek Leśnych”, charakteryzującej się mniejszą intensywnością zasadne jest znalezienie kompromisu co do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Intensywność zabudowy jest wynikiem przyjętych w projekcie planu gabarytów zabudowy, powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy. Powyższe parametry określone zostały na podstawie wykonanych w trakcie opracowywania projektu planu analiz krajobrazowych i koncepcji zabudowy.

Lokalizacja dominant wysokościowych wynika z analizy krajobrazowej, która opierała się na dwóch kierunkach – korytarz widokowy z Alei Marszałka Piłsudskiego w kierunku wzgórz morenowych oraz oś widokowa na Klasztor Ojców Franciszkanów z ulicy Kwidzińskiej. Analiza ta wykazała, że odpowiednią lokalizacją dla zabudowy wyższej, dopuszczonej obecnie obowiązującym planem, jest oś Alei Marszałka Piłsudskiego.

Projekt planu wymaga, aby na terenach zabudowy wielorodzinnej zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury, w tym place zabaw dla dzieci – dla mieszkańców projektowanej zabudowy. Projekt planu nie zakłada realizacji ogólnodostępnych urządzeń rekreacyjnych na terenie 01 U/MW3, zatem ich dostępność będzie uzależniona od decyzji przyszłych wspólnot mieszkaniowych.

Klasa techniczna ulicy Kieleckiej (06 KD-Z 2/2) to droga zbiorcza. Obsługa projektowanej zabudowy wyłącznie z tej ulicy, przy istniejących uwarunkowaniach, nie jest wskazana – ograniczenia wynikają z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Droga 08 KD-D 1/2 będzie nowym połączeniem pomiędzy ulicami Bydgoską i Witomińską.

Na terenie 01 U/MW3 nie jest przewidywana trasa rowerowa – zgodnie z rozstrzygnięciem do niniejszej uwagi pkt 8. Realizacja trasy rowerowej uzasadniona jest w liniach rozgraniczających drogi publicznej – wzdłuż ul. Bydgoskiej (07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2).

Ad 17-19) W projekcie planu zostały wskazane graniczne parametry intensywności oraz wysokości zabudowy. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej określa dolną granicę intensywności lecz nie określa górnej granicy intensywności zabudowy. Przy braku powyższego ustalenia w obrębie linii zabudowy oraz spełniając wskaźnik PBC i dopuszczoną wysokość zabudowy, maksymalna możliwa intensywność dla terenu wynosiłaby 4,0 – 5,0. W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość i intensywność zabudowy w nawiązaniu do

sąsiednich działek czyli do terenu 01 U/MW3 oraz terenu oznaczonego symbolem 087 U/MW3 (mpzp części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej, gdzie w strefie A ustalono do 7 kondygnacji nadziemnych i do 58,0 m n.p.m.). Ze względu na usługowy charakter zabudowy obniżenie intensywności do 2,0 jest nieuzasadnione.

W obowiązującym planie dla omawianego terenu ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10 %. Projekt planu koryguje zapis podwyższając wymagany minimalny wskaźnik PBC do 20%. Dla terenu przeznaczanego w całości pod usługi brak uzasadnienia dla wymagania większej powierzchni biologicznie czynnej.

4. Adam Hapka wniósł następującą uwagę:

Jako mieszkaniec budynku położonego przy ul. Śląskiej 78 wraz z rodziną wyraził głębokie niezadowolenie z powodu decyzji władz miasta o przyjęciu nowego planu zagospodarowania przestrzennego działki położonej w rejonie Węzła Franciszki Cegielskiej, ulicy Bydgoskiej, Śląskiej, Kieleckiej. Plan wybudowania wysokich, kilkunastokondygnacyjnych apartamentowców w bliskim, około 20 metrowym sąsiedztwie jego budynku od południowej strony pozbawia mieszkańców, zwłaszcza mieszkających na parterze, całkowicie światła słonecznego. Okna, mieszkań oprócz mieszkań szczytowych, położone są wyłącznie od strony północnej i południowej. Dla wielu starszych, schorowanych ludzi oznacza to wyrok życia w cieniu „wielkiej góry”. Dziwi się, że w opisie wpływu planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko nie wspomniano o mieszkańcach, którzy będą skazani na uciążliwości związane z budową i życiem w pobliżu tak przytłaczającej architektury. Wspomniano zaś o zachowaniu perspektywy z Alei Marszałka Piłsudskiego na wzgórze morenowe, o losie paru drzewek tam rosnących i całkowicie niezrozumiałej potrzebie niezakłóconego widoku z ul. Kwidzyńskiej na wieże kościoła oo. Franciszkanów. Poinformował, że w budynku przy ul. Śląskiej mieszka 50 lat od urodzenia i w rozmowach z sąsiadami zauważył rozgoryczenie i żal do władz miasta z powodu decyzji o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego okolic ich budynku. Poprzedni plan nie wzbudzał tyłu emocji. Potraktowani zostali przedmiotowo. Odnoszą wrażenie, że władzom miasta więcej trosk przysparzają owe „widoczki” i los kilku drzew. Zmiana, która zaspakaja potrzeby bogatego inwestora jednocześnie obniża wartość rynkową ich mieszkań, w które jako wieloletni mieszkańcy Gdyni zainwestowali całe swoje życie. Kontrast potężnych, nowoczesnych apartamentowców i trzech skromnych „gomułkowskich bloków” raczej będzie budził śmiech i rodził skojarzenia z najgorszymi wzorcami sowieckiej, powojennej architektury niż podziw i poczucie nowości. Jego i wielu osób zdaniem, miasto na gwałt potrzebuje inwestycji dających ludziom pracę. Budowa kolejnych apartamentowców bez infrastruktury w postaci szkół, przedszkoli, boisk, placów zabaw dla dzieci jest drogą do nikąd, duszącą Gdynię. Miasta położone nad morzem Śródziemnym w Grecji, Hiszpanii, miasta w Portugalii przeszły już drogę, którą kroczy Gdynia i teraz żyją w kryzysie, przytłoczone potęgą własnego budownictwa.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2).

Rozmieszczenie placówek oświatowych w Gdyni jest nierównomierne. Najwięcej placówek różnego typu (przedszkoli, szkół), zwłaszcza szkół średnich jest w dzielnicach centralnych. W Śródmieściu obserwowany jest proces starzenia się społeczeństwa, co wywołuje konieczność reorganizacji sieci szkół najniższego szczebla. Oznacza to, iż dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej w strefie śródmiejskiej jest korzystne zarówno w kontekście kształtowania struktury demograficznej jak i wykorzystania istniejącego wyposażenia usługowego (oświata, zdrowie, kultura).

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r. zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 grudnia 2015 r.) oraz 1 uwaga złożona po terminie (tj. dnia 7 stycznia 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3975/16/VII/U z dnia 12 stycznia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. – data wpływu 09.12.2015 r.
2. Mieszkańcy budynków przy ul. Śląskiej 74 i 78 – data wpływu 17.12.2015 r.
3. Paweł Goiński – data wpływu 15.12.2015 r.

4. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni – data wpływu 22.12.2015 r.
5. Mieszkańcy budynku przy ul. Śląskiej 78 – data wpływu 23.12.2015 r.
6. Adam Hapka – data wpływu 23.12.2015 r.
7. Vastint Poland Sp. z o. o. – data wpływu 24.12.2015 r.
8. Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Roman Szenk – data wpływu 28.12.2015 r.
9. Barbara Siwa – data wpływu 28.12.2015 r.
10. Danuta Prus – data wpływu 28.12.2015 r.
11. Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Gdańsku – data wpływu 28.12.2015 r.
12. Marcin Stępień – data wpływu 07.01.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. wniosła o:

- 1) dodanie zapisu dotyczącego wysokości zabudowy w strefach B1-B3: „wycofanie kondygnacji nie dotyczy dachu/pergoli wysuniętych do 1,8 m w stosunku do lica ściany”. Zgodnie z zapisami planów miejscowych dla śródmieścia Gdyni – wymóg wycofania ostatniej kondygnacji budynku służy zapewnieniu właściwego dostępu światła i powietrza i stosuje się go dla zapewnienia większej przestrzeni otwartej ulic, placów lub przestrzeni wypoczynkowych. Takie wycofanie kondygnacji jest doskonałym rozwiązaniem dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulic zabudowanych obustronnie w zabudowie pierzejowej. Z perspektywy przechodnia budynek w zabudowie pierzejowej jest wtedy oglądany w sposób, który uniemożliwia oglądanie elewacji prostopadłej do ulicy. W takim przypadku zabieg wycofania ostatniej kondygnacji faktycznie daje wrażenie większej przestrzeni. Zapisy projektu planu dla zabudowy od ul. Bydgoskiej ustalają inne wymagania zapewniające otwartą przestrzeń ulicy: wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami na min. 50% długości terenu od strony ulic oraz ustalona szerokość ulicy 07 KD-D – ok 24 m. Zabudowa po przeciwnej stronie strefy B3 zaplanowana jest w odległości ok 30 m, po przeciwnej stronie strefy B2 ustala się teren wyłączony z zabudowy, natomiast naprzeciwko strefy B1 – zabudowa będąca w trakcie realizacji znajdować się będzie w odległości ok 48 m. Koncepcja zabudowy przy ul. Bydgoskiej zakłada realizację trzech wyższych części budynku o wysokościach ustalonych w projekcie planu, jak dla stref B1, B2, B3 i szerokościach ok. 15 m. Nie zakłada się tam zabudowy pierzejowej, a odległości pomiędzy częściami budynku wynoszą ok 20 m. W związku z powyższym wniosła o dopuszczenie wysunięcia daszku nad ostatnimi kondygnacjami o 1,8 m w stosunku do lica ściany (cofniętych o 1,2 m w stosunku do elewacji od ulicy). Elewacje boczne wyższych części budynku (również ostatniej kondygnacji, niezależnie od jej cofnięcia), będą widoczne z perspektywy przechodnia, natomiast daszek korzystnie wpisuje się w formę zaproponowanej architektury pozostałych części budynku, wizualnie i formalnie wieńczy jego bryłę jak na załączonych wizualizacjach;
- 2) w nawiązaniu do uwagi złożonej pismem z dnia 13.11.2015 r. oraz w związku z jej nieuwzględnieniem, wniosła o rozważenie kompromisowego usytuowania linii zabudowy. Zgodnie z ustaleniami projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu, projektowane budynki po południowej stronie terenu 01 U/MW3 oraz po północnej stronie terenu 03 U mogą zostać usytuowane w odległości 14 m, przy wysokości budynków do 25 m. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 01U/MW3 w odległości 7 m od linii rozgraniczającej tereny, opiera się na koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, powstałej w drodze opracowywania analiz krajobrazowych, wprowadzania zmian i kompromisowych rozwiązań, wypracowanych we współpracy Invest Komfort z Biurem Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni. Koncepcja ta zakłada usytuowanie trzech segmentów zabudowy (8 kondygnacyjnych o szerokości ok. 15 m) w określonym rytmie zapewniającym odległości ok 20 m pomiędzy segmentami. Usytuowanie takie zapewni odpowiedni komfort nasłonecznienia mieszkań i jakość życia przyszłych mieszkańców osiedla, w związku z czym, zasadne jest aby usytuowanie nowej zabudowy na terenie 03 U zapewniało analogiczne warunki mieszkaniowe. W związku z powyższym, oraz mając na uwadze ład przestrzenny, zaproponowano aby nieprzekraczalne linie zabudowy, zarówno na terenie 01 U/MW3, jak i na terenie 0 3 U, znalazły się w równej odległości – 9 metrów od linii rozgraniczającej tereny, co zapewni odległość 18 m pomiędzy budynkami;

3) wprowadzenie w zakresie odprowadzania wód opadowych następującego zapisu: „Z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem)”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) Uwagę uwzględniono korygując zapis w § 14 w karcie terenu 01 U/MW3 pkt 5 lit. b następująco:

- w strefie B1: do 57,0 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony drogi 07 KD-D o minimum 3,0 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji, przy czym wymóg ten nie dotyczy daszków lub pergoli wycofanych o minimum 1,5 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji,
- w strefie B2: do 56,5 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony drogi 07 KD-D o minimum 3,0 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji, przy czym wymóg ten nie dotyczy daszków lub pergoli wycofanych o minimum 1,5 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji,
- w strefie B3: do 56,0 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony drogi 07 KD-D o minimum 3,0 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji, przy czym wymóg ten nie dotyczy daszków lub pergoli wycofanych o minimum 1,5 m w stosunku do zewnętrznego obrysu niżej położonej kondygnacji.

Ad 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych umieszczono w planie następujący zapis:

„z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);”

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 2) W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu od 23.11. do 14.12.2015 r. na terenie 01U/MW3 ustalono (na wniosek Invest Komfortu) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości – 7 m od terenu 03 U. Dodatkowo, w analogicznej odległości, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 03 U – w odległości 7 m od granicy terenu 01 U/MW3.

Standardowe odległości zabudowy od granicy działki, wynikające z warunków technicznych (3 i 4 m) byłyby niewystarczające dla planowanej zabudowy o wysokości 6-8 kondygnacji, w tym zabudowy mieszkaniowej, stąd konieczność ich ustalenia w planie miejscowym.

Projekt planu umożliwi zastosowanie mniej rygorystycznych przepisów wynikających z warunków technicznych, dotyczących warunków przesłaniania i nasłonecznienia, poprzez ustalenie, że teren 01 U/MW3 położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej). Tym niemniej brak ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na styku terenów 01 U/MW3 i 03 U skutkowałby tym, że korzystniejsze warunki zabudowy i zagospodarowania miałyby inwestycja, która byłaby realizowana jako pierwsza. Gdyby pierwszy z inwestorów zlokalizował zabudowę w minimalnej dopuszczonej warunkami technicznymi odległości 4,0 m od granicy działki, drugi, chcąc zachować wymagania tych samych warunków w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia, zmuszony byłby oddalać zabudowę proporcjonalnie do zakładanej wysokości. Uzasadnione jest zatem ustalenie w planie miejscowym niezbędnego odsunięcia zabudowy od granicy działki, biorąc pod uwagę charakter i wysokość zabudowy, tak by warunki zabudowy na sąsiednich działkach były zbliżone.

Złożona uwaga do projektu planu proponuje dalsze odsunięcie zabudowy na obu sąsiadujących terenach do min. 9 m od wspólnej granicy. Uwaga ta jest przeciwna do uwagi złożonej przez właściciela sąsiednich działek – VASTINT POLAND Sp. z o. o., który wnosi o zmniejszenie odległości zabudowy od granicy terenu 01 U/MW3 do 6 m.

Wymagana w projekcie zmiany planu odległość $2 \times 7 = 14$ m pomiędzy budynkami na terenach 03 U i 01 U/MW3 pozwoli na dotrzymanie wymagań dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia, zawartych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy o wysokości do ok. 25 m.

Jednakowa odległość zabudowy min. 7 m od wspólnej granicy jest rozwiązaniem kompromisowym. Teren 01 U/MW3 posiada większą powierzchnię zabudowy w porównaniu z sąsiednim terenem 03 U. Umożliwia to odsunięcie zabudowy od sąsiedniej działki (na której dopuszczona jest zabudowa usługowa) dla poprawienia komfortu nasłonecznienia planowanych mieszkań. Natomiast dalsze

oddalanie linii zabudowy ograniczałoby w większym stopniu możliwości zabudowy na terenie mniejszym – 03 U.

Omawiana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną co oznacza, że zabudowa na terenie 01 U/MW3 może być zlokalizowana w większej odległości niż 7 m od granicy terenu 03 U.

2. Mieszkańcy budynków przy ul. Śląskiej 74 i 78 wnieśli następującą uwagę:

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, mieszkańcy budynku przy ul. Śląskiej 78 i 74 kategorycznie sprzeciwili się wdrożeniu planu w zaproponowanej postaci, ponieważ spowoduje to zagrożenie ich bezpieczeństwa i rażące pogorszenie ich warunków życiowych. Po wnikliwym przestudiowaniu planu stwierdzili, że:

- 1) budynki o wysokości i rozmieszczeniu zasugerowanym w planie nie integrują się z obecną zabudową w okolicy, zburzą ład architektoniczny okolicy, gdzie występują budynki czterokondygnacyjne lub wille jednopiętrowe;
- 2) budynki o wysokościach dopuszczonych w strefach odmiennych A1 (około 57 m nad terenem) i A2 (około 51 m nad terenem) są zbyt wysokie i zlokalizowane zbyt blisko budynku przy ul. Śląskiej 78 w odległości około 20 metrów;
- 3) postawienie tak wysokich budynków przed oknami i balkonami budynku przy ul. Śląskiej 78 od strony południowej pozbawi prawie wszystkie mieszkania słońca. Okna w większości mieszkań wychodzą tylko na stronę południową, niektóre na stronę południową i północną. W ten sposób mieszkania zamienią się w ponure „nory” bez słońca o obniżonym standardzie, które można użytkować jedynie jako lokale przejściowe dla osób oczekujących na mieszkania o normalnym standardzie;
- 4) postawienie planowanej liczby budynków o tak wysokich parametrach dopuszczalnych przez plan na tak małym terenie spowoduje znaczny wzrost liczby mieszkańców oraz użytkowanych przez nich pojazdów, co utrudni funkcjonowanie i życie na tym obszarze, m.in. poprzez wzrost natężenia hałasu oraz występowanie utrudnień w ruchu w rejonie skrzyżowania ulic: Bydgoska-Kielecka i Kielecka-Śląska oraz Witomińska-Warszawska i Warszawska-Śląska w okresie szczytu komunikacyjnego;
- 5) teren objęty planem jest zbyt mały na wybudowanie dodatkowych bezpiecznych dróg dojazdowych oraz miejsc parkingowych dla pojazdów mieszkańców nowych budynków, ich gości oraz pojazdów uprzywilejowanych. Zachodzi obawa, że pojazdy te będą pozostawiane na drogach dojazdowych lub terenach przynależnych do budynku przy ul. Śląskiej 78 i 74;
- 6) podczas prac przy budowie węzła Cegielskiej na ścianach lokali w budynku 78 zaczęły powstawać pęknięcia. Zachodzi uzasadniona obawa, że podczas prac blisko budynku przy użyciu kofarów i innego ciężkiego sprzętu budowlanego ściany zaczną w większym stopniu pękać i budynek ten pochodzący z lat sześćdziesiątych zeszłego wieku może popękać w wielu miejscach. Dlatego absolutnie nie zgadzają się na postawienie w tym rejonie budynków wyższych niż czterokondygnacyjne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 3 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 5) Projektowana na terenie 01 U/MW3 zabudowa musi spełnić wymagania parkingowe ustalone w planie, które nakazują zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów mieszkańców nowej zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej (1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie) oraz dla obiektów usługowych (1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur i 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych usług). Analogiczne wskaźniki są przyjmowane w całej strefie centrum miasta Gdyni, zgodnie z wymaganiami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Priorytetem polityki w zakresie komunikacji w strefie centrum miasta jest wykorzystanie szerokiej oferty komunikacji publicznej i ograniczanie komunikacji indywidualnej, stąd brak jest uzasadnienia dla podnoszenia wymagań parkingowych ponad uzasadnione minimum. Parkowanie na drogach dojazdowych lub na terenie sąsiedniej zabudowy może być, w razie potrzeby, skutecznie ograniczone środkami organizacji ruchu.

Ad 6) Szczegółowe rozwiązania techniczne i sposób prowadzenia prac budowlanych na terenie 01 U/MW3 zostaną sprecyzowane na etapie projektu budowlanego. Kwestie zapewnienia bezpieczeństwa sąsiedniej zabudowy w trakcie prowadzenia prac budowlanych regulują przepisy odrębne.

3. **Paweł Goiński** wniósł następującą uwagę:

Poprosił o weryfikację planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni. Jako mieszkaniec i właściciel mieszkania w budynku przy ul. Śląskiej 78/16 nie zgadza się z przedstawionym planem zagospodarowania przestrzennego i poprosił o wpłynięcie na zmianę zabudowy placu przy podanym budynku. Nadmienił, że planowana zabudowa znacząco wpłynie na zmniejszenie komfortu zamieszkania oraz spowoduje spadek wartości mieszkania. Istniejące budynki były budowane w latach 60-70 i zabudowa terenu była bardziej dla mieszkańców a nie biznesowa.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

4. **Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni** wniosła następującą uwagę:

- 1) przebieg granicy od północy wyznacza teren zabudowany budynkami wielorodzinnymi o pięciu kondygnacjach, a najbliższy to ul. Śląska 78. Jak zabudowa osiagająca najwyższy punkt przy w/w budynku i przewyższając go prawie czterokrotnie od strony południowej wpłynie na pogorszenie warunków nasłonecznienia i komfortu?
- 2) jaki wpływ na naturalne przewietrzanie Centrum Gdyni od morza przez Aleję Marszałka Piłsudskiego i dalej doliną ul. Witomińską będzie miała ustawiona przegroda z pięćdziesięciometrowych budynków?
- 3) jak zabudowa wpłynie na walory widokowe zielonych wzgórz morenowych dla wracających nad morza szerokim chodnikiem przy Alei Marszałka Piłsudskiego?

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 2) Dopuszczona w projekcie planu zabudowa nie wpłynie w zauważalny sposób na istniejące warunki przewietrzania. Dopuszczone projektem planu dominanty wysokościowe mają charakter punktowy, planowana zabudowa ponad parterem usługowym nie tworzy zabudowy ciągłej, wymagane jest zachowanie odstępów – prześwitów pomiędzy dominantami wysokościowymi oraz pomiędzy budynkami (powyżej 5-tej kondygnacji). Dopuszczona w projekcie planu zabudowa – spełniająca powyższe warunki – nie wpłynie w zauważalny sposób na istniejące warunki przewietrzania.

5. **Mieszkańcy budynku przy ul. Śląskiej 78** wnieśli następującą uwagę:

Stanowczo kwestionują ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego ze względu na:

- 1) wysokość i gabaryty zaplanowanych do budowy budynków – zamieszkały przez wnoszących uwagę budynek ma wysokość ok. 15 metrów, planowane budynki umiejscowione w bezpośrednim sąsiedztwie ich bloku mają wysokość 51 i 57 metrów (budynki A1 i A2). Postawienie tych budynków ograniczy dostęp światła dziennego istniejących mieszkań. Mieszkańcy budynku przy ul. Śląskiej nr 78 nie chcą żyć i mieszkać w ciemnych, ponurych i pozbawionych światła dziennego mieszkaniach z widokiem na ścianę betonu. Nadmienili, iż wokół ich budynku istnieje niska zabudowa i nie rozumieją jak można bez uwzględnienia opinii mieszkańców i bez liczenia się z ich zdaniem pozwolić na planowanie budowy tak wysokich i niewspółgrających z otoczeniem budowli;
- 2) mieszkania ze względu na sąsiedztwo tak wysokich budynków tracą na wartości jako nieruchomości – stają się nieatrakcyjne ze względu na lokalizację i zaciemnienie – brak słońca;
- 3) mieszkańcy zapytali dlaczego zmieniono umiejscowienie budynków A1 i A2 przesuując je od strony ul. Kieleckiej w bezpośrednie pobliże budynku przy ulicy Śląskiej 78 w Gdyni;
- 4) wnieśli o przeanalizowanie planu i zmianę wysokości planowanych budynków do wysokości ich budynku oraz wzięcie pod uwagę ich potrzeb jako długoletnich mieszkańców Gdyni, a nie liczenie się tylko z atrakcyjnością nowo wybudowanych apartamentów;
- 5) jednocześnie podkreślili, że teren ten mógłby być wspólnym parkiem i miejscem wypoczynku Gdynian, a nie stać się kolejną wielką betonową budowlą w centrum Gdyni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

6. **Adam Hapka** wniósł następującą uwagę:

Wyrzcił żal, że głos mieszkańców budynku przy ul. Śląskiej 78 nie został uwzględniony przy projekcie zagospodarowania przestrzennego działki w okolicach Węzła Franciszki Cegielskiej, ulicy Śląskiej i Bydgoskiej. Wraz z innymi mieszkańcami tych terenów może zrozumieć, że inwestor chce budować wysoko, mimo kontrowersyjności idei stawiania „megabudynków” w miastach powodujących społeczne konflikty o dostęp do światła słonecznego, parkingów etc. Problemy odrzuconych mieszkańców XIX wiecznych sutener, familoków, baraków, nad którymi pochylali się i je opisywali wrażliwi polscy pisarze – społecznicy mają przy takiej polityce urbanistycznej swoje współczesne odbicie. Świat powoli ucieka od takich rozwiązań. Nie godzi się jednak na budowę tak wysokich budynków w tak bliskim ich sąsiedztwie! Urąga to prawom projektowania harmonijnych ludzkich osiedli, estetyce, wreszcie zdrowemu rozsądkowi. Nawet w komunistycznych czasach, gdzie głos obywateli się nie liczył, a potrzeba nowych mieszkań była olbrzymia władze projektując nowe osiedla brały pod uwagę odstępy między budynkami, place zabaw, boiska, zieleń itp. Tłumaczenie planu przesunięcia wysokich budynków w stronę mieszkalnych bloków z rejonów położonych bliżej zajezdni i dawnego hotelu Bałtyk zaburzeniem dominant wieżowców perspektywy na wzgórza morenowe z Alei Marszałka Piłsudskiego oraz z ulicy Kwidzyńskiej na kościół O.O Franciszkanów jest mętne i śmieszne. Prawdopodobnie chodzi o to, by ten sam deweloper nie zasłaniał perspektywy z budowanego przez siebie właśnie osiedla, na terenie dawnej szkoły 32, na piękne miasto. Racja i spodziewany zysk dewelopera są ważniejsze niż głos i mienie mieszkańców starych gomulkowskiach bloków. Mieszkańcy budynku przy ul. Śląskiej 78 niejednokrotnie głosowali na Pana Prezydenta. Teraz jednak widzą, że wszystkie miejskie inwestycje – muzea, sylwestry, infobox, darmowa kolejka na Kamienną Górę, Centrum Experiment, plany rozbudowy mariny i inne, nie są budowane za pieniądze z mitycznej Unii, jak stara się przekonać nas propaganda, lecz za nasze, zwłaszcza mieszkańców centrum miasta, co np. pokazuje kilkudziesięciokrotne podnoszenie opłat z tytułu wieczystej dzierżawy gruntu, na którym stoi ich budynek. Może należałoby się zastanowić nad zamrożeniem sprzedaży niektórych miejskich terenów, pozostawienia ich dla innych generacji. Być może w przyszłości będą inne problemy i priorytety. Tymczasowo przekształcać je na tereny rekreacji i wypoczynku, nawet na wynajem wędrownym cyrkom, co robiono do tej pory na dyskusyjnym placu, a nie sprzedawać wszystko i nierozsądnie wydawać otrzymane pieniądze.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

7. Vastint Poland Sp. z o. o. wniosła następującą uwagę:

Jako właściciel nieruchomości położonej w Gdyni i oznaczonej pod nr KW 24374, 24533, 36089 i 7204 o łącznym obszarze 3.499 m², zwróciła się z prośbą o zmniejszenie z 7,0 m do 6,0 m przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy mierzonej od linii rozgraniczającej z terenem 01U/MW3 – zapis w par. 14 ust. 3 pkt 5) c). Zwróciła uwagę, że obecnie procedowany projekt planu miejscowego w swojej istocie w znaczny sposób ogranicza możliwości realizacji nowej zabudowy dla terenu 03 U – co zostało podniesione we wcześniejszym piśmie z dnia 30 października 2015 r. W obowiązującej wersji planu nr 1001, przy spełnieniu jego specyficznych uwarunkowań, możliwe jest zrealizowanie nowej zabudowy o powierzchni całkowitej ok. 20.000 m² zaś w obecnie procedowanej i wyłożonej wersji planu nr 1006 (dla odległości linii zabudowy 7,0 m), całkowita powierzchnia możliwa do zrealizowania wynosi 15.700 m². Zatem postulowane 6 m pozwoliłoby choć w części utrzymać obowiązujące obecnie zwiększone możliwości zabudowy. Ograniczenie zabudowy w obecnej wersji projektu planu odbywa się niewspółmiernie kosztem nieruchomości należącej do Vastint Poland Sp. z o. o. – odległość ta w wersji projektu planu wyłożonego w dniach 19.12.2014 r. – 27.01.2015 r. dla terenu sąsiedniego tj. 01 U/MW3 wynosiła od przedmiotowej linii ograniczającej 8,0 m zaś w obecnej wersji projektu planu została zmniejszona do 7,0 m. Jednocześnie we wcześniejszej wersji obszar 03 U nie posiadał ograniczeń w tym zakresie (zastosowanie miały jedynie odległości wymagane prawem tj. 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną) zaś teraz pojawiła się wymagana odległość 7,0 m, co ponad miarę ogranicza możliwość zabudowy. Definiowanie położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy - w ocenie składającej uwagę - ma na celu jedynie ustalenie zasad zachowania odległości pomiędzy zabudową i wykracza w sposób bezzasadny ponad wymogi prawa budowlanego. W ocenie wnoszącej uwagę nie ma potrzeby dodatkowego zwiększenia i definiowania odległości pomiędzy planowaną nową zabudową na terenach 01 i 03, co wprowadzają nowe zapisy projektu planu:

- wysokość przesłaniania dla nowej zabudowy dla obszarów zabudowy śródmiejskiej – przy zabudowie o wysokości maksymalnej do 26,0 m w obszarze 03 U oraz wysokości do 25,0 m w obszarze 01U/MW3 wynosi 26,0 m, a więc minimalna odległość pomiędzy budynkami

zgodnie z § 13 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (pomniejszona o połowę) wynosi 13,0 m; a więc dla jej zapewnienia wystarczy postulowana odległość 6,0 m od granicy działki dla obszaru 03 U co z obecnie zdefiniowaną odległością 7,0 na obszarze 01U/MW3 daje wymagane 13,0 m;

- podobnie rzecz ma się z wymaganym czasem nasłonecznienia – dla obszarów zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, w których to położony jest obszar przedmiotowego planu, wymagany minimalny czas nasłonecznienia wynosi 1,5 godziny, zgodnie z § 60 ust. 2 rozporządzenia, i jest spełniony w przypadku zabudowy do wysokości 26,0 m.

Nigdzie indziej w obszarze procedowanego planu nr 1006 nie ma podobnych zapisów ograniczających zabudowę, również w strefie 01 U/MW3 brak jest jakichkolwiek uwarunkowań definiujących odległości pomiędzy planowanymi nowymi budynkami. Działanie takie nie jest również podyktowane koniecznością zachowania osi czy korytarzy widokowych – taki postulat znajdujący się w planie realizują inne zapisy i graficzne oznaczenia na rysunku planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W dniu 30.10.15 r. VASTINT POLAND Sp. z o.o. złożyła spóźniony wniosek o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, w którym wskazywała na różne możliwe warianty zabudowy swojej działki i wносиła m.in. o dopuszczenie na swoim terenie dominanty wysokościowej do wys. 88 m n.p.m. – w nawiązaniu do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Działki o łącznej powierzchni 3.503 m², należące obecnie do spółki VASTINT POLAND położone są w obowiązującym planie na terenie 01 UC3 o powierzchni 1,61 ha, obejmującym szereg innych działek, w tym działki należące obecnie do spółki Invest Komfort. Obowiązujący plan ustalił dopuszczalną wysokość zabudowy na terenie 01 UC3 – do 24,0 m. Plan obowiązujący dopuszcza wprawdzie zwiększenie fragmentów zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30 % całej powierzchni zabudowy, jednak pod warunkiem, że uściślenie formy zabudowy nastąpi w drodze konkursu. Zapisy planów zawierające odesłania do jakichkolwiek przyszłych konkursów są uznawane przez sądy administracyjne za niezgodne z prawem, zatem nie mogą być dalej stosowane.

Po wyjaśnieniu powyższej sytuacji w dniu 09.11.15. VASTINT POLAND Sp. z o.o. złożyła skorygowany – doprecyzowany wniosek wskazując oczekiwane parametry zabudowy: wysokość do 25 m (do 7 kondygnacji), intensywność do 4,85, min. PBC 10%. Parametry takie zostały uwzględnione w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu od 23.11. do 14.12.2015.

W projekcie planu ustalono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 03 U w odległości 7 m od granicy sąsiedniego terenu mieszkaniowego, na którym (na wniosek Invest Komfortu) ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w analogicznej odległości – 7 m od terenu 03 U. Standardowe odległości zabudowy od granicy działki, wynikające z warunków technicznych (3 i 4 m) byłyby niewystarczające dla planowanej zabudowy o wysokości 6-8 kondygnacji, w tym zabudowy mieszkaniowej, stąd konieczność ich ustalenia w planie miejscowym.

Projekt planu umożliwi zastosowanie mniej rygorystycznych przepisów wynikających z warunków technicznych, dotyczących warunków przesłaniania i nasłonecznienia, poprzez ustalenie, że teren 01 U/MW3 położony jest w strefy zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej). Tym niemniej brak ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na styku terenów 01 U/MW3 i 03 U skutkowałby tym, że korzystniejsze warunki zabudowy i zagospodarowania miałyby inwestycja, która byłaby realizowana jako pierwsza. Gdyby pierwszy z inwestorów zlokalizował zabudowę w minimalnej dopuszczalnej warunkami technicznymi odległości 4,0 m od granicy działki, drugi, chcąc zachować wymagania tych samych warunków w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia, zmuszony byłby oddalać zabudowę proporcjonalnie do zakładanej wysokości. Uzasadnione jest zatem ustalenie w planie miejscowym niezbędnego odsunięcia zabudowy od granicy działki, biorąc pod uwagę charakter i wysokość zabudowy, tak by warunki zabudowy na sąsiednich działkach były zbliżone.

Ustalenie omawianej linii zabudowy nie wyklucza zrealizowania zabudowy na terenie 03 U z wykorzystaniem wnioskowanej przez VASTINT POLAND Sp. z o.o. intensywności zabudowy tj. 4,85. Powierzchnia działek należących do VASTINT POLAND wynosi 3.503 m² a powierzchnia całego terenu 03 U wynosi 3.656 m². Możliwa powierzchnia zabudowy – w obrębie linii zabudowy określonych w projekcie planu – wynosi na działkach VASTINT POLAND 2.636 m², a z wykorzystaniem całego terenu 03 U 2.720 m². Gdyby zabudowę zbliżyć do granicy terenu 01 U/MW3 na 4 m teoretyczna powierzchnia zabudowy wynosiłaby na działkach VASTINT POLAND 2.751 m², a z wykorzystaniem całego terenu 03 U 2.872 m². We wszystkich wymienionych przypadkach

możliwe jest uzyskanie wskaźnika intensywności 4,85 przy realizacji zabudowy o średniej ważonej liczbie kondygnacji 6,17 - 6,45.

Ustalenia dotyczące linii zabudowy w planie miejscowym wynikają z wymogów art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Roman Szenk wniosli o:

1) skreślenie:

- a) w § 14 ust. 1 projektu, dotyczącym karty terenu 01, treści ujętej w pkt 5) ppkt b) cyfrach i), ii) oraz zmianę odpowiednio numeracji dotychczasowych cyfr – obecnie oznaczonych od iii) do viii),
- b) w § 14 ust. 1 projektu, dotyczącym karty terenu 01, treści ujętej w pkt 5) tiret pierwszy i czwarty odnoszące się do stref A1 i A2,
- c) w § 14 ust. 1 projektu, dotyczącym karty terenu 01, treści ujętej w pkt 9) ppkt a) słów: „w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej w strefach A1 i A2”;

2) zmianę oznaczenia literowego w § 14 ust. 1 projektu, dotyczącym karty terenu 01, stref zabudowy B1, B2, B3 na A1, A2, A3 oraz odpowiednio C1, C2 na B1, B2 i D na C wobec wnioskowanej powyżej likwidacji stref zabudowy A1, A2;

3) dopisanie w § 14 ust. 1 projektu, dotyczącym karty terenu 01, treści ujętej w pkt 9) ppkt i) słów: „w szczególności na tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, przeznacza się obszar na północ od stref zabudowy A3, B2, C”;

4) korektę oznaczeń na mapach będących załącznikami do projektu, zgodnie z powyższymi wnioskami 1), 2), 3).

Powyższe uwagi uzasadnili następująco:

Wprowadzenie nowego typu wyjątkowo wysokiej zabudowy wielorodzinnej w strefach A1 i A2, zamiast ujednoczyć okoliczną zabudowę, faktycznie wprowadzi dysonans, pogwałcający istniejący w tym obszarze w chwili obecnej ład przestrzenny. Władztwo planistyczne gminy nie powinno w sposób nadmierny z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej naruszać interesu okolicznych mieszkańców, chroniąc interes inwestora. W przypadku uchwalenia przedstawionego planu doszłoby do naruszenia fundamentalnej dla planowania zagospodarowania przestrzennego zasady dobrego sąsiedztwa w planowaniu przestrzennym. „Zasada dobrego sąsiedztwa ma na celu zachowanie dotychczasowych układów urbanistycznych, harmonii architektonicznej w obszarze planowanej realizacji inwestycji oraz ochronę lub podniesienie walorów krajobrazowych i estetycznych w terenie, a tym samym, zasada ta jest środkiem ochrony i urzeczywistniania naczelnej zasady prawa zagospodarowania przestrzennego - zasady ładu przestrzennego, która wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju stanowi podstawę działań planistycznych, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.” (z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 17.07.2009 r., sygn. II SA/Wr 34/09). Wnieśli, aby zamiast wyjątkowo wysokiej zabudowy wielorodzinnej w strefach A1 i A2, niosącej wiele niekorzystnych skutków (zmiana krajobrazu, wzmożony ruch samochodów itd.) dla użytkowników okolicznej zabudowy, przeznaczyć obydwie strefy zabudowy na tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci. Ponadto, zmiana przeznaczenia terenu na zieleń i rekreację będzie naturalnym pasem rozgraniczającym istniejącą niską zabudowę od nowej, planowanej w strefach oznaczonych obecnie jako B3, C2, D.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

9. Barbara Siwa wniosła następującą uwagę:

1) planowane usytuowanie dwóch najwyższych budynków A1 i A2 w bardzo bliskim sąsiedztwie istniejącej nieruchomości przy ul. Śląskiej 78 budzi uzasadniony sprzeciw wobec argumentów dotyczących zachowania wglądu mieszkańców Gdyni na Wzgórza Morenowe. Dbalosc o walory estetyczne przy jednoczesnym skazaniu mieszkańców wyżej wymienionej posiadłości na pozbawienie jakiegokolwiek widoku przestrzennego, w tym minimum wglądu na te Wzgórza, urąga zwykłej przyzwoitości decydentów tego projektu zabudowy;

2) planowanie korytarza widokowego dla mieszkańców Gdyni i mieszkańców planowanego przez Invest Komfort nowego osiedla klóci się z elementarną przyzwoitością wobec mieszkających tu, od lat 60 ubiegłego stulecia i późniejszych, mieszkańców. Tym bardziej, że wcześniejsze wersje projektu zabudowy zakładały umieszczenie najwyższych budynków A1 i A2 w bezpośrednim

sąsiedztwie ul. Kieleckiej, tj. bliżej budynku dawnego Hotelu Bałtyk i zajezdni ZKM. Sensowne wydaje się zachowanie i utrzymanie w tej części placu „wyższej” zabudowy, czego z niejasnych pobudek Organ zatwierdzający projekt zabudowy placu na zbiegu ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej, nie przyjął a wybrał jako ostateczną wersję najbardziej niekorzystną z punktu widzenia mieszkańców istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie budynków. Tym bardziej, że usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie dawnego Hotelu Bałtyk i zajezdni dla pojazdów ZKM najwyższej planowanej zabudowy nie spowoduje tak rażącego zaniedbania potrzeb mieszkańców i zakłócenia harmonii istniejącej zabudowy;

- 3) w tej zmianie i ostatecznym przyjęciu wersji zabudowy i umieszczeniu budynków dominujących „jak najbliżej” istniejącej zabudowy należy domniemać, że spowodowały to niejasne interesy wybranych grup uprzywilejowanych mieszkańców Gdyni.

Zapytała czy Prezydent Miasta Gdyni, gdyby był mieszkańcem nieruchomości przy ul. Śląskiej 78, zgodził by się z powyższym planem zabudowy opisywanego placu przy zbiegu tych trzech ulic? Czy gdyby najbliżsi Dewelopera mieliby pod oknami swoich miejsc zamieszkania budynki 15 i 17 piętrowe, tak ochoczo by przystali na ich wdrożenie w życie?

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

10. Danuta Prus wniosła następującą uwagę:

- 1) w założeniach prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego załącznik do w/w planu wymienia się: „Poprawę ekologiczną warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenia w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych”. Zapytała czyją poprawę ekologiczną życia miał na myśli autor opracowania, na pewno nie mieszkańców budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej wysokiej zabudowy, a są to rdzenni mieszkańcy Gdyni w większości wyborcy Pana Prezydenta. W imieniu swoim oraz mieszkańców budynków przy ul. Śląskiej 78, 74 i 72 nieświadomych zmian jakie mogą nastąpić po wprowadzeniu w życie przedstawionego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ich zamieszkania, stanowczo protestuje przeciwko przeznaczeniu części terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Śląska 78, pod zabudowę o gabarytach do 80 m n.p.m i 86 m n.p.m. lub 57 m n.p.m. Postawienie wysokiego obiektu w stosunkowo niewielkiej odległości od okien istniejących mieszkań pozbawi mieszkańców dostępu światła słonecznego oraz obniży komfort życia. Mieszkanie wnoszącej uwagę położone jest na parterze budynku, posiada wszystkie okna skierowane jedynie na stronę południową, na wprost planowanej inwestycji. Dodatkową uciążliwością będzie utworzenie (w miejscu istniejącego parkingu samochodowego) drogi komunikacyjnej łączącej ulicę Kielecką z ulicą Witomińską. Trzy istniejące budynki będą wyspą otoczoną ruchliwymi ulicami oraz kolejką elektryczną. Zapytała czy ktoś zadał sobie trud opracowania prognozowanego poziomu hałasu i zanieczyszczenia powietrza w okolicy tych budynków ? Czy to jest poprawa ich ekologicznych warunków życia ? Nic tylko sprzedać mieszkanie. Zwraca uwagę, że w przypadku, gdy wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu wskutek uchwalenia planu miejscowego jego właściciele mogą w momencie sprzedaży wystąpić do gminy o odszkodowanie;
- 2) proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja – środowisko przyrodnicze”; Planowana wysoka zabudowa w sąsiedztwie niskiej zabudowy istniejącej wokół terenu objętego planem jest wyraźnym zaprzeczeniem minimalizacji konfliktu urbanizacja – środowisko. Zabudowa pustego kawałeczka w centrum miasta powoduje ubytek kolejnego miejsca miłego dla oka, z oddechem i otwarciem widokowym na krawędź Pojezierza Kaszubskiego. Ludzie nie chcą oglądać tylko betonu, szkła i metalu. Już teraz wychodząc ze stacji SKM na Wzgórzu Św. Maksymiliana człowiek ma poczucie braku przestrzeni i nie ma żadnego spokojnego akcentu (poza zielenią po stronie linii kolejowej) dla zawieszenia oka. Trawniki, skwery, miejsca otwarte – to jest w mieście najbardziej potrzebne. Przykładem może być likwidacja skweru przy ulicy 10 lutego i budowa w tym miejscu Centrum Kwiatkowskiego. Opinie mieszkańców w tej sprawie są jednomyślne. Wspomniała z zalem ławeczki, na których mogli odpoczywać w słońcu gdynianie i turyści zmęczeni zakupami. W ich miejscu powstał przytłaczający budynek, z którego gdynianie nie mają żadnego pożytku. Kto skorzystał na tej inwestycji?
- 3) modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarka odpadami stałymi; Zapytała o jakiej modernizacji jest tu

mowa? Wysoka zabudowa charakteryzuje się dużą ilością lokali, które są źródłem powstawania dużej ilości ścieków komunalnych, odpadów stałych oraz wód opadowych, które trzeba będzie odprowadzić niewydolną miejską siecią kanalizacji deszczowej. Czy miasto będzie finansowało z budżetu przebudowę infrastruktury miejskiej zapewniającej właściwe funkcjonowanie obiektów przewidzianych do realizacji na terenie objętym projektem planu (kanalizację deszczową i drogę stanowiącą ciąg komunikacyjny do planowanych inwestycji)? Czy istniejąca miejska kanalizacja deszczowa jest w stanie odprowadzić deszczówkę z przedmiotowego terenu? Czy Miasto będzie modernizowało w/w infrastrukturę równoległe z w/w budową – gdy wiele ulic naszego miasta nie posiada kanalizacji deszczowej i toną w kałużach przy większych opadach – gdy na barki właścicieli domów jednorodzinnych istniejących w Gdyni od kilkudziesięciu lat przerzuca się ciężar finansowania kanalizacji deszczowej i przyłączy do budynków – gdy Spółdzielnie Mieszkaniowe w Gdyni muszą za pieniądze spółdzielców modernizować ulice, starą sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowej nie mogąc uzyskać od Miasta jakiegokolwiek dotacji na kosztowne prace związane z poprawą warunków mieszkaniowych tysięcy gdynian;

- 4) zasady polityki przestrzennej w zakresie wdrożenia podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego wymienione w opracowaniu zakładają poprawę ekologiczną warunków życia poprzez modernizację układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście; Zapytała jaka modernizacja układu drogowego i wzrostu płynności ruchu w mieście? Już teraz ulice Kielecka i Witomińska w godzinach szczytu są zakorkowane w obydwu kierunkach. Budowa molochów zwiększy problemy komunikacyjne miasta. Wzrośnie znacząco ilość użytkowników dróg położonych w pobliżu planowanych inwestycji, co utrudni jeszcze bardziej wyjazd z centrum Gdyni na trójmiejską obwodnicę. Połączenie ulicy Kieleckiej z Witomińską poprzez budowę nowej drogi spowoduje utrudnienie w ruchu drogowym na wszystkich pobliskich skrzyżowaniach. Trzeba nie mieć wyobraźni, aby stwierdzić, że przeznaczenie terenu na wysoką zabudowę w okolicy ulic Śląskiej, Warszawskiej, Kieleckiej i Drogi Różowej spowoduje wzrost płynności ruchu, nawet przy modernizacji układu drogowego, gdy nie zakończona jest przebudowa ulicy Chwarznieńskiej, drogi wylotowej z miasta;
- 5) przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania został ewidentnie przygotowany kierując się oczekiwaniami właściciela tego terenu, czyli firmy Invest Komfort. Planowanie przestrzenne pod zamówienie deweloperów spowoduje, że nasze miasto w sposób znaczący straci dotychczasowy charakter. Wnosząca uwagę mieszka tu od urodzenia i wyraża swój sprzeciw na tego typu politykę urbanistyczną. Nie ma nic przeciwko budowaniu, ale chyba nie tak powinno rozwijać się miasto. Plan zagospodarowania przestrzennego winien dbać przede wszystkim o interesy jego mieszkańców, a nie deweloperów;
- 6) projekt jest w wielu punktach niezgodny z założeniami jakie powinien spełniać plan zagospodarowania przestrzennego, a zapisy w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania terenu w rejonie ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej mijają się ze zdrową logiką. Interpretacja założeń planu jest niewłaściwa, skierowana w stronę dewelopera i nie przekonuje, że celem nowego planu jest dbałość o poprawę warunków życia i komfortu mieszkańców Gdyni;
- 7) niewłaściwe jest również tworzenie planów wprowadzających radykalne zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenów, jeśli tereny te zostały już sprzedane. Ustawa o planowaniu przestrzennym wprowadziła korzystny dla mieszkańców zapis, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego na danym terenie należy projektować obiekty o podobnej wysokości i przeznaczeniu jak położone w bezpośrednim sąsiedztwie. Sporządzanie nowych planów zagospodarowania jest kosztowne i tym bardziej niezrozumiałe jest dla mieszkańców Gdyni wydawanie pieniędzy z budżetu gminy na tworzenie czegoś, co pogarsza ich dotychczasowe warunki życia;
- 8) W udostępnionych materiałach nie opublikowano załącznika nr 3 do uchwały Rady Miasta Gdyni zatwierdzającej w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Załącznik jest bardzo istotny w ustosunkowaniu się do przedstawionego projektu planu z uwagi na zawarte w nim rozstrzygnięcia o sposobie realizacji infrastruktury technicznej zapisanej w planie, a należącej do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania. Będą to inwestycje kosztowne obciążające budżet gminy, a służące jedynie właścicielom realizowanych obiektów. Nie wyraziła zgody na taki sposób wydatkowania pieniędzy, gdy większość osiedli mieszkaniowych w naszym mieście nie jest w stanie sfinansować remontów niezbędnych do właściwego funkcjonowania. Potrzeby są ogromne, wystarczy rozejrzeć się trochę dalej niż okolice Urzędu Miasta Gdyni. W świetle

powyższych faktów, co mają myśleć gdynianie o naszych włodarzach, gdy oni bardziej martwią się o interesy deweloperów oraz widok w perspektywie sprzed Urzędu Miasta niż o potrzeby jego długoletnich mieszkańców.

Prosiła o przeanalizowanie uwag i nie przeznaczenie terenu położonego w pobliżu istniejących niskich budynków wielorodzinnych pod wysoką zabudowę oraz nieprzeznaczenia miejsc postojowych przy budynkach Śląska 72, 74 i 78 na drogę łączącą ulicę Kielecką z ulicą Witomińską.

Zwróciła się do Radnych Miasta Gdyni o nie uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej w kształcie jaki został obecnie wyłożony do wglądu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,5) Przywołany w uwadze zapis: „poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenia w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych” to, zacytowany ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, jeden z kierunków zagospodarowania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska dotyczący strefy śródmiejskiej. Studium zakłada także: „proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja – środowisko przyrodnicze””. Wymienione kierunki realizowane są poprzez poprawę obecnych i realizację nowych terenów rekreacyjnych, poprawę jakości zieleni miejskiej, jak również poprzez racjonalne wykorzystanie wolnych terenów w obrębie terenów już zainwestowanych. Przeciwnieństwem proekologicznego, „kompaktowego” rozwoju przestrzennego miasta jest ekspansja zabudowy na tereny otwarte i wynikająca z tego antropopresja na środowisko oraz wzrost podróży transportem indywidualnym.

Projekt planu nakazuje poprawę jakości środowiska miejskiego m.in. poprzez:

- ustalenie na terenie 02 MN2,MW1,U obszaru wyłączonego z zabudowy, do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
- zwiększenie na terenie 01 U/MW3 powierzchni biologicznie czynnej z obowiązującego obecnie min. 10 % do min. 25%;
- wprowadzenie zapisu by na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci;
- wprowadzenie zieleni miejskiej w obszarze dróg publicznych.

Ciąg dalszy jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 3) Zagospodarowanie przedmiotowego terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu, niewątpliwie będzie wymagać budowy/rozbudowy układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. W planie zapewniono odpowiednią rezerwę terenu dla realizacji inwestycji związanych z rozbudową infrastruktury. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej będzie współfinansowana przez inwestorów realizujących inwestycje na przedmiotowym terenie.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 3 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 6-7) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 8) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania to rozstrzygnięcie Rady Miasta Gdyni, podejmowane wraz z uchwaleniem planu miejscowego – stanowi załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu. Uchwała wraz z załącznikami jest publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego po przeprowadzeniu przez wojewodę oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Jest też publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Gdyni. Zakres materiałów planistycznych wyłożonych do publicznego wglądu (projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Gdańsku wniósł następującą uwagę:

Na podstawie art. 243 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.), przekazał pismo mieszkańców budynków przy ul. Śląskiej 74 i 78 z dnia 15.12.2015 do rozpatrzenia zgodnie z posiadanymi kompetencjami, wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r.

12. **Marcin Stępień** wniósł następującą uwagę:

W pierwszej kolejności przypomniał, iż celem wprowadzenia instytucji planu zagospodarowania przestrzennego jest m.in. wyważenie interesów właścicielskich z potrzebami zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych a także interesów właścicieli – nie tylko tych, którzy są zainteresowani określoną treścią planu, ale i właścicieli nieruchomości graniczących bezpośrednio z terenem, dla którego przygotowuje się plan. Nie można też pomijać interesów wszystkich mieszkańców Gdyni, jak i zasad organizowania miejskiej przestrzeni publicznej.

- 1) dominanty, które planowane są w miejscach A1 i A2 powinny zostać usytuowane w miejscach oznaczonych jako B1, B2 i B3. Po pierwsze, dominanty te w przewidzianych w projekcie lokalizacjach są usytuowane na południe od bloku mieszkalnego przy ul. Śląskiej, co zważywszy na ich szerokość, pozbawi mieszkania w tym bloku dostępu do światła słonecznego. Po drugie, umiejscowienie dominant w miejscach oznaczonych jako B1, B2 i B3 nie pozbawi światła słonecznego mieszkańców realizowanej przez Invest Komfort S.A. Inwestycji Silva na terenach dawnej szkoły specjalnej, ponieważ zlokalizowane one będą od ich wschodniej strony. Zważyć należy, iż nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja Silva położona jest wyżej niż budynek przy ul. Śląskiej 78, co rzecz jasna wraz z usytuowaniem dominant od wschodu skutkuje uznaniem, że postulowana lokalizacja będzie mniej uciążliwa. Po trzecie, za lokalizacją dominant w miejscach oznaczonych jako B1, B2 i B3 przemawia też ochrona widoku z ulicy Kwidzyńskiej w kierunku Klasztoru Ojców Franciszkanów – innymi słowy, obecna lokalizacja dominant w miejscach A1 i A2 pozostaje w sprzeczności z § 3 ust. 1 pkt 2 projektu. Po czwarte, lokalizacja dominant w miejscach oznaczonych jako B1, B2 i B3 nie wyłączy widoku z Alei Marszałka Piłsudskiego na otulinę Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zwłaszcza jeśli uwzględni się niżej sformułowany postulat obniżenia tych dominant do poziomu obecnie przewidzianego dla terenów B1, B2 i B3 (por. § 14 ust. 1 pkt 5 lit. b projektu);
- 2) w projekcie powinien znaleźć się wyraźny zakaz tworzenia osiedli zamkniętych, tj. przeznaczonych wyłącznie dla mieszkańców planowanych do wybudowania w szczególności na terenach oznaczonych 01 i 03. Zaproponował zastąpić kropkę w § 3 ust. 1 pkt 4 przecinkiem i wprowadzenie § 3 ust. 1 pkt 5 o następującej treści: „zakaz budowy osiedli zamkniętych, co oznacza w szczególności zakaz wygradzania zabudowy, realizowanej na terenach objętych planem, z wyłączeniem możliwości stawiania niewielkich płotków wokół przydomowych ogródków”. Zmiana ta podyktowana jest śródmiejskim charakterem zabudowy. Zaproponował także w tym zakresie ujednoczyć terminologię w projekcie – zgodnie z zasadami ograniczonej synonimii języka prawnego i używanie sformułowania „ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne”, co nie pozostawi wątpliwości co do możliwości korzystania z terenu, objętego projektem przez wszystkich mieszkańców Gdyni (por. używane sformułowania: „ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne” – § 6 ust. 1 pkt 1, „zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych” – § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f – czyli przyjąć można, że są takie tereny ogólnodostępne, które nie mają charakteru publicznego – albo projekt umożliwia budowę osiedla zamkniętego, albo zaprzecza wszelkim regułom tzw. przyzwoitej legislacji; „ulice, place, przejścia miejskie” – § 6 ust. 3 – projekt wyklucza wprost wygradzanie wyłącznie tych terenów – abstrahując już zupełnie od okoliczności, że nie wiadomo, co to jest „przejście miejskie”. Na chwilę obecną projekt umożliwia stworzenie osiedla zamkniętego, co jest kuriozalne i nie do przyjęcia w śródmiejskiej zabudowie. Wszystkie ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter;
- 3) wniósł o zdefiniowanie w projekcie „urządzenia reklamowego” – sformułowanie to jest obce językowi prawnemu a wywołuje problemy w praktyce, por. chociażby Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Gdańsku z dnia 16 lipca 2014 roku II SA/Gd 235/14. Wniósł o wprowadzenie wprost zakazu dla reklam wolno stojących;
- 4) wniósł o wprowadzenie wprost zakazu stawiania masztów telefonii komórkowej – co oszpeca znacząco widok na otulinę Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, jak i chroniony projektem widok z ulicy Kwidzyńskiej w kierunku Klasztoru Ojców Franciszkanów, co pozostaje w sprzeczności z § 3 ust. 1 pkt 2 projektu;
- 5) § 10 ust. 1 pkt 4 lit b – wniósł o zwiększenie liczby miejsc parkingowych na 1 mieszkanie z bliżej nieokreślonego 1-1,4 na 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie, co ma związek między innymi z tym, że projekt zakłada powstanie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkalnego – przy zbyt

małej liczbie miejsc parkingowych okoliczne uliczki staną się nieprzejezdne z uwagi na ich zapchanie zaparkowanymi pojazdami; jest to o tyle uzasadnione, że w miejscu planowanej drogi dojazdowej 08 KD-D 1/2 obecnie parkują mieszkańcy budynków przy Śląskiej 78, 76 i 74 i już teraz brakuje miejsc parkingowych;

- 6) ogólnodostępny plac (oznaczony na mapie kratką) przewidziany na 500 m² jest nie tylko kuriozalnie mały, ale i kuriozalnie ulokowany. Place ogólnodostępne powinny być lokowane w centrum inwestycji a nie na jej obrzeżach. Tym samym wniośł o to, aby plac ten był co najmniej dwukrotnie większy i ulokowany pomiędzy terenami oznaczonymi na projekcie jako A1, B3, obecną pętlą autobusową i obecnym chodnikiem wzdłuż ul. Śląskiej. Plac ten powinien być zaopatrzony w infrastrukturę typu: ławeczki, plac zabaw, siłownia na świeżym powietrzu oraz w zielen parkową itp.;
- 7) wniośł o wpisanie do projektu ścieżki rowerowej mającej połączyć ulicę Kielecką z ulicą Witomińską drogą 08 KD-D 1/2;
- 8) w zakresie § 14, karta terenu 01 U/MW3 wniośł o następujące zmiany:
 - a) zmniejszenie intensywności zabudowy z 3,0 do 2,0 /zmiana pkt 5a/;
 - b) zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w odniesieniu do stref A do 50 m n.p.m. i B do 56 m n.p.m. (dominanty byłyby w pkt B, jak to wyżej podniesiono i uzasadniono), co pozwoliłoby na zachowanie ładu przestrzennego i odpowiedniej ekspozycji zalesionych wzgórz morenowych z każdej strony /zmiana pkt 5 b tiret pierwszy/;
 - c) otwarcie widokowe o szerokości min. 12 m powinno być mierzone nie jako suma odcinków otwarć, ale każde z tego typu otwarć powinno mieć co najmniej 12 m /zmiana pkt 5 b tiret drugi/;
 - d) wprowadzenie otwarcia widokowego od strony Alei Marszałka Piłsudskiego na zalesione wzgórze morenowe na całej szerokości o łącznej szerokości min. 60% długości terenu 01 U/MW3 na poziomie 35 m n.p.m. (a nie 48 m n.p.m.) /zmiana pkt 5 b tiret czwarty/;
 - e) długość prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) wyższymi niż 35 m n.p.m. powinna wynosić min. 20% długości terenu 01 U/MW3 mierzonej od strony ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 dla każdego prześwitu, przy czym ich łączna szerokość powinna wynosić od tej strony minimum 60% /zmiana pkt 5 b tiret czwarty/;
 - f) wprowadzenie obowiązku zlokalizowania ścieżek rowerowych wzdłuż ogólnodostępnego ciągu pieszego /zmiana pkt 5 f/;
 - g) wprowadzenie wyraźnego zapisu, iż na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować ogólnodostępne tereny rekreacyjne, zielen i place zabaw; w obecnym brzmieniu wyraźnie wskazuje się, iż tereny te będą dostępne wyłącznie dla mieszkańców nowo projektowanej zabudowy, co pozwala na stworzenie osiedla zamkniętego /zmiana pkt 5 i/;
 - h) wprowadzenie zmiany sposobu dojazdu – zamiast od ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 – wprowadzić dojazd od ulicy 06 KD-Z 2/2, 07 KD-D 1/2 (do drogi 08 KD-D 1/2 obecnie prowadzi wyłącznie droga osiedlowa wyłożona kostką brukową; zjazd z drogi publicznej od strony ul. Witomińskiej/Warszawskiej jest niebezpiecznie wąski, bez realnej możliwości jego poszerzenia) /zmiana pkt 8 a/;
 - i) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 30% /zmiana pkt 5 g/;
- 9) w zakresie § 14, karta terenu 03 U wniośł o następujące zmiany:
 - a) zmniejszenie intensywności zabudowy z 4,85 (zwiększono w stosunku do poprzedniego projektu planu z 3,0) do 2,0 /zmiana pkt 5a/;
 - b) zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 53,5 m. n.p.m.;
 - c) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 30% /zmiana pkt 5e/ (jest tylko 10%, co nie jest w stanie np. wchłonąć opadów atmosferycznych, co skutkować będzie odpływem wody w kierunku ul. Kieleckiej);
 - d) dojazd wyłącznie od drogi 06 KD-Z 2/2 a nie od ulicy 07 KD-D 1/2 (wyjaśniono wyżej).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 7) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 3 ad 8 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 2) W projekcie planu rozróżniono dwa rodzaje terenów ogólnodostępnych w zależności od form własności terenu. Pierwszy rodzaj to przestrzenie na terenach gminnych – ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne obejmujące: drogi publiczne i drogę wewnętrzną 09 KDW (pętla autobusowo-trolejbusowa). Drugi rodzaj to przestrzenie na terenach prywatnych – uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych obejmujący: ogólnodostępny plac i ciąg pieszy w obrębie zabudowy na terenie 01 U/MW3 – *na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy oraz plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², które stanowiąc będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych.* Wymienione powyżej przestrzenie powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów. Natomiast kontrola dostępu do zespołów mieszkaniowych, także w formie wygradzeń jest niezbędna dla zapewnienia prywatności przestrzeni mieszkalnych.

Ad 3) Definicja „urządzenia reklamowego” zawarta jest w art. 2 pkt 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w związku z tym nie ma potrzeby powielania tej definicji w projekcie planu. W projekcie planu w § 6 ust. 2 ustalono zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych. Zgodnie z zapisami ustalono m.in. zakaz sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych sztyldów o wysokości do 6,0 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,0 m, służących jako nośnik flagi – na terenach zabudowy usługowej.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 3 ad 3, złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 5 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 23 listopada 2015 r. do 14 grudnia 2015 r.

Ad 6) Wskazany orientacyjnie na terenie 01 U/MW3 rejon lokalizacji ogólnodostępnego placu uzasadnia bezpośrednio sąsiedztwo dominant wysokościowych oraz ogólnodostępnego ciągu pieszego, który zaprojektowano jako kontynuację istniejącej kładki pieszej nad ul. Śląską. Minimalna powierzchnia placu – 500 m² ustalona została w sposób uwzględniający lokalizację oraz wielkość kwartału. Nie wyklucza to możliwości realizacji większej powierzchni placu, która ostatecznie zostanie sprecyzowana na etapie projektu budowlanego. Sugerowane szczegółowe zapisy dotyczące: ławek, placu zabaw, siłownia na świeżym powietrzu oraz zieleni parkowej itp. nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego, natomiast ogólne zasady dotyczące tych przestrzeni zawarte są w § 6 ust. 3.

Ad 8a) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 8b,c,d,e) W projekcie planu ustalono zapisy dotyczące wymogów zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) powyżej 48 m n.p.m., stanowiących otwarcia widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o łącznej szerokości min. 50% długości terenu 01 U/MW3 mierzonych równolegle do drogi 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2. Pomiędzy dominantami przestrzennymi ustalono wymóg zachowania prześwitu o szerokości min. 12 m, przy czym w ramach wymaganego prześwitu mogą pojawić się balkony wysunięte nie więcej niż 1,8 m, pod warunkiem zastosowania formy i konstrukcji zapewniającej transparentność w wizualnym odbiorze. Brak uzasadnienia dla wprowadzania sztywnych odległości 12 m pomiędzy budynkami, ustalone prześwity (50 % długości terenu) zapewnią dobrą widoczność linii wzgórz morenowych.

W widoku od strony Alei Marszałka Piłsudskiego zabudowa nie przekraczająca 48 m n.p.m. nie przesłania linii wzgórz. Zabudowa o podobnej wysokości powstanie na sąsiednim terenie – po drugiej stronie ul. Bydgoskiej, która częściowo przesłoni widok na podnóże wzgórz morenowych. Zatem obniżenie zabudowy na terenie 01 U/MW3 nie zmieniłoby warunków ekspozycji wzgórz.

Ad 8f) Realizacja tras rowerowych uzasadniona jest w liniach rozgraniczających dróg publicznych – wzdłuż ul. Śląskiej oraz ul. Bydgoskiej, co zostało przewidziane w projekcie planu. Natomiast przejście i plac na terenie 01 U/MW3 dedykowany jest użytkownikom pieszym – możliwe jest przeprowadzenie roweru, ale trasa rowerowa umożliwiająca szybki przejazd byłaby niepożądana na tym terenie.

Ad 8g) Na terenie 01 U/MW3 nie są przewidywane ogólnodostępne, miejskie tereny rekreacyjne. O dostępności planowanych placów zabaw dla dzieci zadecydują przyszłe wspólnoty mieszkaniowe.

Ad 8h) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 3 – złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2014 r. do 27 stycznia 2015 r.

Ad 8i) Wymagana powierzchnia biologicznie czynna będzie zrealizowana częściowo w poziomie terenu (zaliczana w 100%), a częściowo na dachu parkingów podziemnych (powierzchnia zaliczana w 50%). Część terenów rekreacyjnych np. boiska sportowe ze sztuczną nawierzchnią nie jest zaliczana do powierzchni biologicznie czynnej. Na wniosek inwestora, dla umożliwienia realizacji zagospodarowania sportowego terenów zielonych w sąsiedztwie ul. Śląskiej zmniejszono wymagany wskaźnik PBC do min. 25%. Faktyczna powierzchnia terenów „zielonych” i rekreacyjno-sportowych będzie dużo większa.

Ad 9) W projekcie planu zostały wskazane graniczne parametry intensywności oraz wysokości zabudowy. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej określa dolną granicę intensywności lecz nie określa górnej granicy intensywności zabudowy. Przy braku powyższego ustalenia w obrębie linii zabudowy oraz spełniając wskaźnik PBC i dopuszczalną wysokość zabudowy maksymalna możliwa intensywność dla terenu wynosiłaby 4,0 – 5,0.

W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość w nawiązaniu do sąsiednich działek czyli do terenu 01 U/MW3 oraz terenu oznaczonego symbolem 087 U/MW3 (mpzp części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej, gdzie w strefie A ustalono do 7 kondygnacji nadziemnych i do 58,0 m n.p.m.).

Na wniosek obecnego właściciela terenu, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, w projekcie planu skorygowano maksymalną intensywność zabudowy z 3,0 na 4,85, wysokość zabudowy z 57,0 do 58,0 m n.p.m. oraz wymagany minimalny wskaźnik PBC z 20% na 10%. Usługowy charakter planowanej zabudowy umożliwia zabudowę o dużych powierzchniach rzutów poszczególnych kondygnacji. Wysoka intensywność zabudowy nie uniemożliwia zaprojektowania funkcjonalnego obiektu biurowego. Dla wyglądu obiektu istotne są parametry, które określają gabaryty obiektu tj. wysokość i wyznaczone linie zabudowy, a te uległy jedynie nieznacznym zmianom w stosunku do projektu planu miejscowego z pierwszego wyłożenia.

Projekt planu dopuszcza odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ.

Klasa techniczna ulicy Kieleckiej (06 KD-Z 2/2) to droga zbiorcza. Obsługa projektowanej zabudowy wyłącznie z tej ulicy, przy istniejących uwarunkowaniach, nie jest wskazana – ograniczenia wynikają z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/377/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 9 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) przebudowa drogi dojazdowej 07 KD-D 1/2;

b) realizacja nowego połączenia drogowego ul. Witomińskiej z drogą 07 KD-D 1/2 – budowa drogi dojazdowej 08 KD-D 1/2;

c) budowa i urządzenie trasy rowerowej wzdłuż ulicy Śląskiej – 05 KD-G 2/2 i terenu 09 KDW;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.