

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 pieszzy 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 pieszzy oraz plac ogólnodostępny o powierzchni nie*

mniejszej 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 sztyldów 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 przeznaczony 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 wzgórza 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 postojowe 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 osiągająca 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:

Wyraził 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 ujednolicić 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 wzniesień 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 wzniesienia 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.