**Rada Miasta Gdyni**

Komisja Planowania Przestrzennego i Strategii

**Protokół Nr BRM.0012.13.6.2024**

VI Komisja Planowania Przestrzennego i Strategii w dniu 22 października 2024

Miejsce posiedzenia: Urząd Miasta sala 105

Obrady rozpoczęto 22 października 2024 o godz. 16:30, a zakończono o godz. 19:04 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 8 członków

Obecni:

1. Dominik Aziewicz
2. Natalia Kłopotek Główczewska
3. Łukasz Piesiewicz
4. Emilia Rogała
5. Paweł Stolarczyk
6. Tadeusz Szemiot
7. Jakub Ubych
8. Małgorzata Wójcik

1. Otwarcie posiedzenia Komisji i stwierdzenie kworum.

**Ad 1**

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** po stwierdzeniu kworum na podstawie listy obecności radnych, otworzyła posiedzenie komisji. Powitała członków komisji oraz zaproszonych gości.

2. Przyjęcie porządku obrad Komisji.

**Ad 2**

Porządek został przyjęty bez uwag.

3. Przyjęcie protokołu Komisji z 26 sierpnia 2024 r.

**Ad 3**

Protokół został przyjęty bez uwag.

4. Omówienie otrzymanej przez Komisję korespondencji:

a) pismo Stowarzyszenia Nasze Kacze Buki dot. brak utwardzonych dróg - wniosek
o przyśpieszenie realizacji inwestycji drogowych i pismo Radnej Dzielnicy dot. zabudowy wielorodzinnej na terenie 056MW3U- zapytanie o możliwość zmiany planu.

**Ad 4**

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** poprosiła o przedstawienieproblemu na Kaczych Bukach.

**Pani Monika Balcer, wiceprzewodnicząca Zarządu Rady Dzielnicy Wielki Kack:** chodzi głównie o infrastrukturę na Kaczych Bukach. Na Polanie Kopców jest to wielka łąka otoczona dookoła lasem, zostało wydane pozwolenie na zabudowę od 7 do 12 pięter dla12 bloków. Do tego osiedla będzie prowadzić tylko jedna droga dojazdowa przez całe osiedle. Dzisiaj drogi dojazdowe do Kaczych Buków tylko w niektórych momentach są z płyt yomb. Problemem jest to, że w maju 2021 roku miasto ogłosiło podpisanie umowy na opracowanie dokumentacji drogowej na Kaczych Bukach, miało to nastąpić w ciągu szesnastu tygodni. Mamy październik 2024, projektu nadal nie ma. Zostało wydane bardzo dużo pozwoleń na zabudowę na Kaczych Bukach. Do tego czasu powstała zabudowa bliźniacza, powstał nowy blok. Pozostajemy sobie trochę sami, po pierwsze, nasza infrastruktura nie jest przygotowana na to, żeby przyjąć tak duże osiedle u nas, po drugie w planie zagospodarowania przestrzennego jest tylko niska zabudowa, a tam jest Mw3, średnio 7-12 pięter. Ta zabudowa nie przystaje nawet do Karwin, a ona powstanie w zabudowie niskich domów otoczona dookoła lasem. Czyli to duże osiedle co ma powstać na Kaczych Bukach, to jest jeden temat. Mamy obawy, dlaczego zostało wydane pozwolenie na tak wysoką zabudowę z jedną drogą dojazdową przez całe osiedle. Zwracam się do państwa z taką prośbą, żeby nam pomóc
i przyśpieszyć zapowiadany drogowy remont. To wszystko ciągnie się latami. Termin ZRIDu miał być w czerwcu 2023, a potem miał być w czwartym kwartale 2023, my już mamy listopad 2024, a dalej tych decyzji nie ma. Mówimy o drodze Bieszczadzkiej, Kacze Buki. Jest też kwestia drogi Świętokrzyskiej. Jako komisja możecie nas wspomóc.

*Dyskusja*

*Radni rozmawiali jak można rozwiązać problemy mieszkańców na Kaczych Bukach.*

**Radna Natalia Kłopotek-Główczewska**: z tego co wiem, jest budowa nowej Kielnieńskiej, która dotyczy przede wszystkim Gdańska. Powstał kilka lat temu list intencyjny starostwa kartuskiego z Gdynią i Gdańskiem, żeby zacząć budowę tej drogi od części gdyńskiej i list ten będzie powtórzony. To było w 2021, rozmawiałam ostatnio z radnym powiatu kartuskiego, Gdańsk jest za tym, żeby go odświeżyć. To jest bardziej złożony problem, z jednej strony warto, żeby zwrócić się w stronę Gdańska jakie są ich plany też je rozpoznać.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** tutaj jest też problem praktyczny, dlatego, że ci co budują im te drogi piaskowe nie przeszkadzają. Buduje się na drogach gruntowych i wykonanie drogi jest ostatnim elementem inwestycji. Problem jest w tym, że ta dzielnica prężnie się rozwija, a osoby, które tam mieszkają muszą jakoś funkcjonować. Nie mogą czekać aż te inwestycje się zakończą i powstaną piękne drogi. Żeby wybrać takie drogi, które są blisko Państwa, które w największym stopniu obsługują istniejącą zabudowę i skupić się na wykonaniu tych dróg. Czy uznaje Pani to co powiedziałam za pewną propozycję do rozważenia?

Pani Monika Balcer, wiceprzewodnicząca Zarządu Rady Dzielnicy Wielki Kack: tak.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** jaki jest Pani pierwszy postulat?

**Pani Monika Balcer, wiceprzewodnicząca Zarządu Rady Dzielnicy Wielki Kack:** Bieszczadzka to jest główna droga dojazdowa.

**Pan Bartłomiej Austen, wiceprezydent Gdyni:** z takich informacji jak uzyskałem,być może uda się, że na wiosnę inwestor zrobi ulicę Świętokrzyską. Jeżeli chodzi o Bieszczadzką sytuacja wygląd tak, że projektant dostał wszystkie kary jakie tylko mógł dostać. Dostał ostatnio pozwolenie wodnoprawne i będzie mógł skończony projekt.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** to jest odpowiedź na problemy
z drogami. Będziemy pamiętać.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** poprosiłao zabranie głosu p. z-ca dyr. BPP, aby udzieliła odpowiedzi na temat gęstej zabudowy na terenie 56 i 57. Czy jest jakaś szansa na zmianę planu, na razie pomijamy konsekwencje finansowe, czy jest zmiana możliwa, ze względów formalnych planistycznych.

**Pani Paulina Szewczyk, z-ca dyr. BPP:** ten plan, który określa wspomniane tereny**,** 56mw3 dla niego nie zostały jeszcze wydane żadne pozwolenia na budowę. Ten teren z terenem sąsiednim, czyli tzn. polany został w planie miejscowym przeznaczony na zabudowę wielorodzinną i zabudowę usługową. W 2019 jakby w celu zmiany poprzedniego obowiązującego planu nawet została sporządzona zmiana studium i zmian planu dla Kaczych Buków. Obszar ten miał być intencją zmiany planu pod zabudowę inwestycji Mieszkanie+, która miała być zrealizowana na Kaczych Bukach. Poprzedni właściciel terenu, miał podpisaną umowę trójstronną.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** czy ten teren był gminny?

**Pani Paulina Szewczyk, z-ca dyr. BPP:** nie, był własnością prywatną.Osoby fizyczne sprzedały ten teren deweloperom, którzy to właśnie z miastem podpisali list intencyjny o możliwości kontynuowania na terenie miasta Gdyni rozwijania na Kaczych Bukach programu „Mieszkanie +” i w tym celu projekt planu został sporządzony i obowiązuje. Mamy parametry ustalone w tym planie, możliwości dopuszczenia realizację 9-12 kondygnacji. Plan ustala intensywności 1,5, ale wysokości na tych obydwu obszarach wynosi do 19m i 178m npm. Ograniczona wysokością bezwzględną. Na 19m jest do 6 kondygnacji możliwych do zrealizowania. Intensywność zabudowy reguluje tak, że jeżeli wykorzysta się 6 kondygnacji to można zabudowę rozmaicie kształtować, aby ta intensywność została zachowana. Program „Mieszkanie+” upadł i właściciel sprzedał te działki i teren został podzielony. Możliwości zmiany planu, jakakolwiek zmiana terenu, który obecnie jest przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, każda zmiana tego przeznaczenia na inną skutkowałaby roszczeniami z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mamy tutaj studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który ten teren przeznacza, wskazuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jest to pierwsza przeszkoda. Studium będzie obowiązywało do końca przyszłego roku lub do wejścia w życie planu ogólnego. Kolejna przeszkoda, którą widzę
w tym momencie, że w sporządzanym teraz planie ogólnym, ale art.13d ust.1 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o tym, że sporządzając plan ogólny na pierwszym miejscu bierze się pod uwagę tereny przeznaczone w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową.

**Pani Monika Balcer, wiceprzewodnicząca Zarządu Rady Dzielnicy Wielki Kack:** ta zabudowa będzie otoczona lasem, a trzeba przejechać przez całe Kacze Buki, bo nie można się do tego osiedla inaczej dostać. Ruch samochodów znacząco się zwiększy, a mamy piaskowe drogi. Zastanawia bardziej mieszkańców, dlaczego zostało wydane pozwolenie bez tak naprawdę innej drogi dojazdowej. Tak wysoka zabudowa przy tak słabej infrastrukturze.

**Pani Paulina Szewczyk, z-ca dyr. BPP:** planowana jest odpowiednia infrastruktura transportu zbiorowego, zaprojektowania jest pętla autobusowa, niemniej jednak jest to nasz problem ogólnokrajowy i niestetyjest tak, że można uzyskiwać pozwolenia na budowę, zanim struktura jest zrealizowana. Państwa problemy są zrozumiałe.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** rozumiem ze odpowiedź na problemy drogowe chyba, będzie pozytywna, bo być może już w 2025 roku rozpocznie się budowa ul. Świętokrzyskiej. Jeżeli chodzi o zmianę planu jest to wysoce nieprawdopodobne, ze względu na odszkodowania, które musiałaby wypłacić gmina.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** zapytała jakie sąmożliwości zmiany obowiązującego planu w tej procedurze jakiej już jesteśmy. Każdego planu.

**Pani Paulina Szewczyk, z-ca dyr. BPP:** priorytetem jest opracowanie planu ogólnego**,** tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową w planach obowiązujących będą przeniesione do planu ogólnego, tak wynika z ustawy.

**Radny Paweł Stolarczyk:** rozumiem wypowiedź pani dyrektor**,** że w tej chwili musimy nie tylko zaczekać jak będzie plan ogólny uchwalony, ale już na etapie tworzenie tego planu ogólnego i również w tym są ustawowo przewidziane konsultacje społecznej w danej formie. Może pojawić się taka okazja, że jeżeli plan ogólny będzie zakładał tereny w mieście, które są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe plus rezerwat na takie tereny uzupełniające obszarów, które w jakiś tam warunkach mogłyby tam ewentualnie stanowić dodatkowe tereny przeznaczone na takie budownictwo. W takcie tworzenia tego planu ogólnego konsultacje społeczne, gdzie mieszkańcy będą mogli się włączyć, pod kątem tych wszystkich niedogodności jakie nam dzisiaj plany w pewnych sytuacjach przysporzyły. Te plany, które są w pewnym stopniu niedogodne dla mieszkańców. Plan ogólny będzie jak rozumiem definiował na jakich obszarach, tam gdzie dzisiaj są te plany przyjęte, na jakich obszarach może nastąpić zmiana.

**Pani Paulina Szewczyk, z-ca dyr. BPP:** jeżeli miasto miałoby się narazić na te roszczenia to można byłoby podjąć taką próbę, ale ze świadomością wysokości roszczeń. Plan ogólny zaciąga te tereny mieszkaniowe z planów z prawa miejscowego obowiązującego plus wyznacza obszary uzupełnienia zabudowy i te obszary zabudowy to nie są nowe tereny mieszkaniowe tylko tereny, na których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. W planie ogólnym można byłoby przyjąć funkcje, ale obniżyć parametry i ten plan ogólny nie wywołuje skutków odszkodowawczych. Co jest wyraźnie w ustawie wspomniane. Natomiast każdy plan miejscowy musi być zgodny z planem ogólnym i wówczas plan miejscowy wywołuje już takie skutki.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik:** podziękowała.

5. Dyskusja nad projektem uchwały dot. opracowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Gdyni na lata 2025-2035.

**Ad 5**

**Radny p. Jakub Ubych** przedstawił projekt uchwały dot. opracowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Gdyni na lata 2025-2035**.**

Radni komisji prowadzili dyskusję nad przedstawionym projektem, który bardzo spodobał się i komisja zdecydowała, że będzie dalej pracować nad tym projektem ( w zał.).

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** podziękowała, dokument jest bardzo wyczerpujący i inspirujący.

6. Wolne wnioski, sprawy bieżące.

**Ad 6**

Brak wolnych wniosków.

7. Zakończenie obrad.

**Ad 7**

W tym punkcie porządku innych spraw nie zgłoszono. Wobec tego przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik zakończyła posiedzenie.

Przewodnicząca Komisji

Planowania Przestrzennego i Strategii

Małgorzata Wójcik

Przygotowała: Bożena Słowi