

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Składam listę wniosków do zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1117 dla działek 3024, 3025, 3026 w Śródmieściu miasta Gdynia. Z uwagi na liczbę wnioskowanych elementów załączam oddzielne pismo z listą wnioskowanych punktów.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia	226201_1.0026.3025 226201_1.0026.3024 226201_1.0026.3026	☒ tak ☐ nie	Z uwagi na dużą liczbę wnioskowanych elementów załączam oddzielne pismo z listą wnioskowanych punktów. Załącznik nr 1

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia	226201_1.0026.3025 226201_1.0026.3024 226201_1.0026.3026	☒ tak ☐ nie	ZP/U	5%	7m	60%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

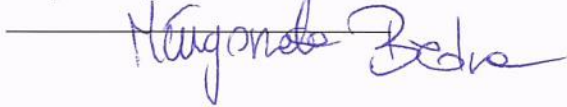
- x Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- x Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- x (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- x (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik nr 1- pismo z wnioskowanymi elementami do zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1117

Załącznik nr 2- proponowany plan zagospodarowania terenu
Załącznik nr 3- proponowany załącznik graficzny do zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Załącznik nr 4- artykuł Pani Mari Jolanty Sołtysik
Załącznik nr 5- korespondencja z Miejskim Konserwatorem Zabytków
Załącznik nr 6- Umowa firmy Affiliate Project sp. z o.o. z Miastem Gdynia

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Małgorzata Bedra Data: 29.10.2024



¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

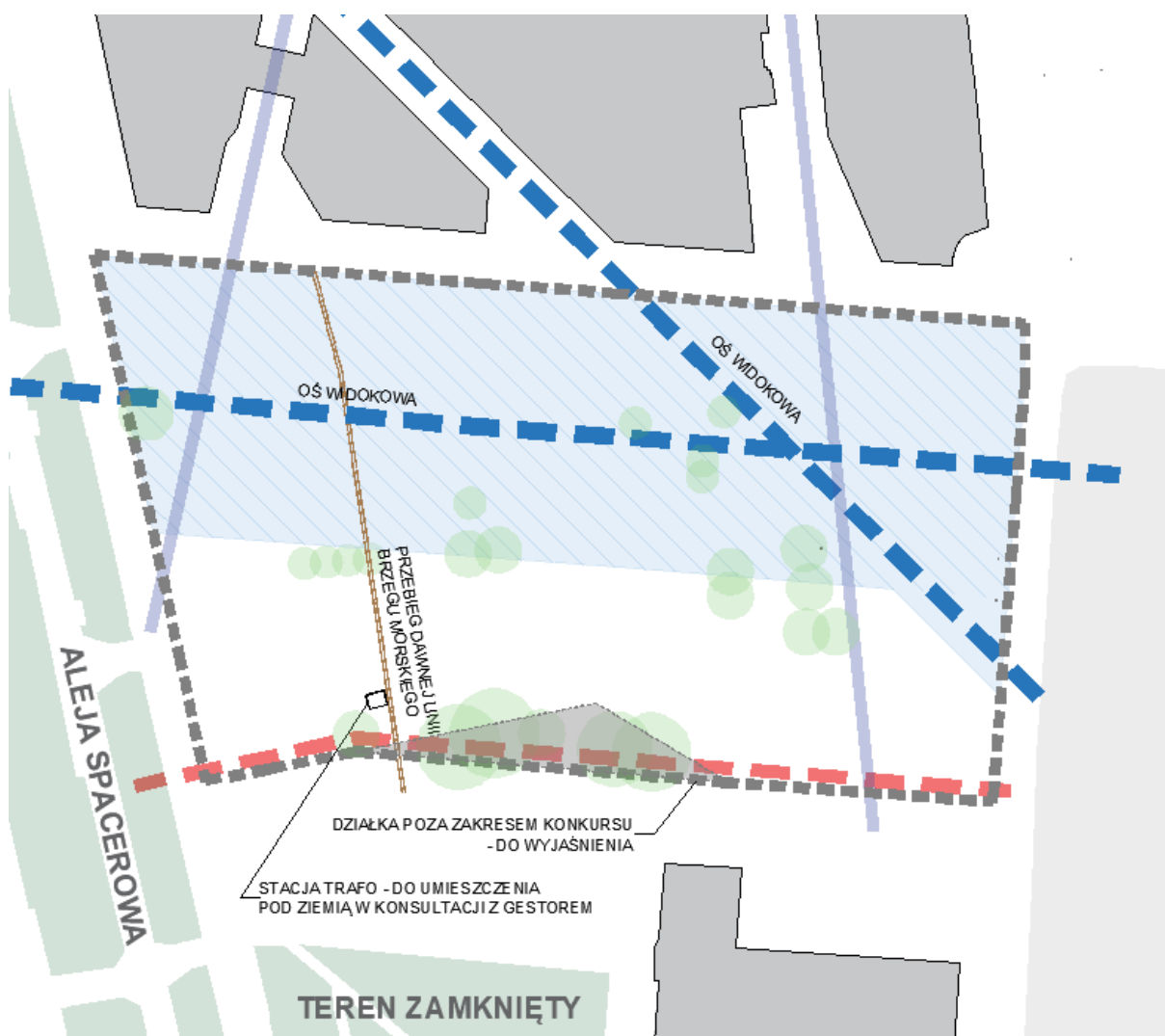
⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

WNIOSKI:

1. Zachowanie głównych osi widokowych wraz z otwarciami widokowymi.

Oś widokowa od strony alei idącej wzdłuż Parku Rady Europy do Mariny oraz oś widokowa jako przedłużenie osi idącej od Al. Jana Pawła II do Mariny, przechodząca przez działki 3020/1, 3020/2 i 3020/3. Należy zachować otwarcie widokowe wzdłuż głównych osi widokowych. Szerokość otwarcia widokowego osi od alei Parku Rady Europy do Mariny powinna pozostać taka sama jak w obowiązującym planie, czyli około 43 m. Otwarcie widokowe osi od al. Jana Pawła II do Mariny powinno być nie mniejsze niż otwarcie widokowe na działkach 3020/1, 3020/2 i 3020/3, czyli 8 m szerokie.



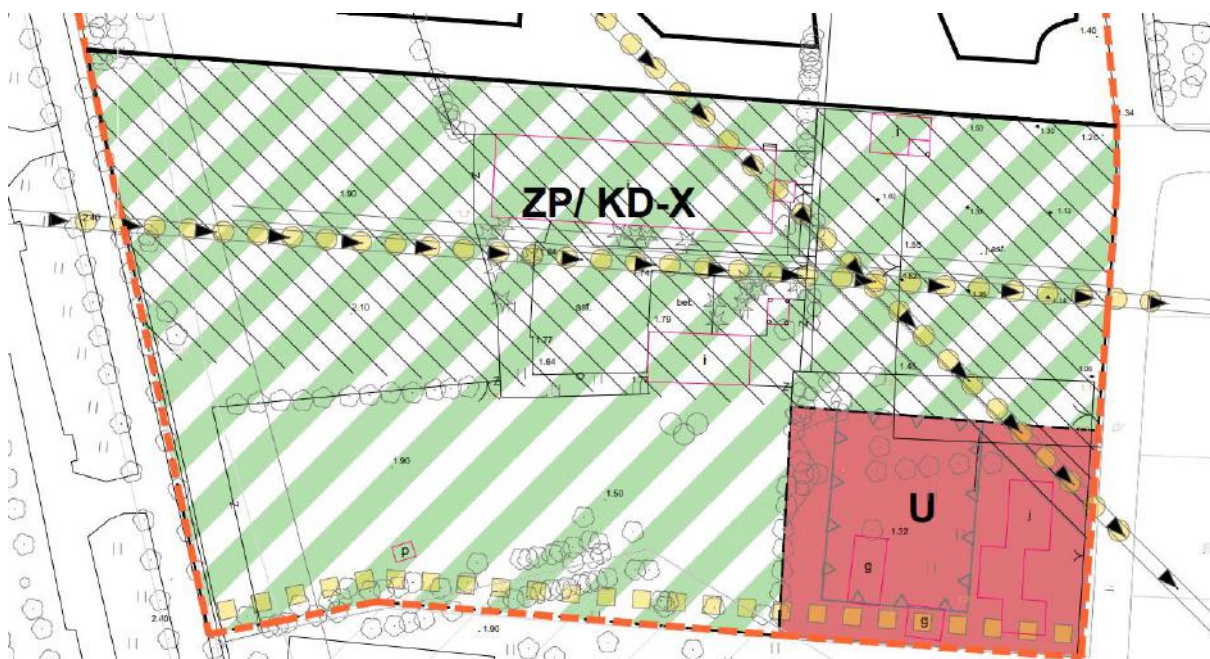
UZASADNIENIE:

Zachowanie dwóch osi widokowych było wytyczną Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdyni. Załączam korespondencję z Miejskim Konserwatorem z jego wytycznymi odnośnie osi widokowych na terenie działek 3024 i 3025.

Oś widokowa od al. Jana Pawła II do Mariny na działkach 3020/1, 3020/2 i 3020/3 została stworzona na prośbę Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdynia, podczas konkursu architektonicznego na zabudowę działek 3020/1, 3020/2 i 3020/3, 3019. W związku z czym, należy utworzyć kontynuację osi widokowej na działce 3025.

2. Teren biologicznie czynny z zielenią parkową

Wnoszę o zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni terenu min. 60%. w formie zieleni urządzonej. Teren oznaczony jako ZP powinien być przeznaczony na urządzonej zieleni/ park.



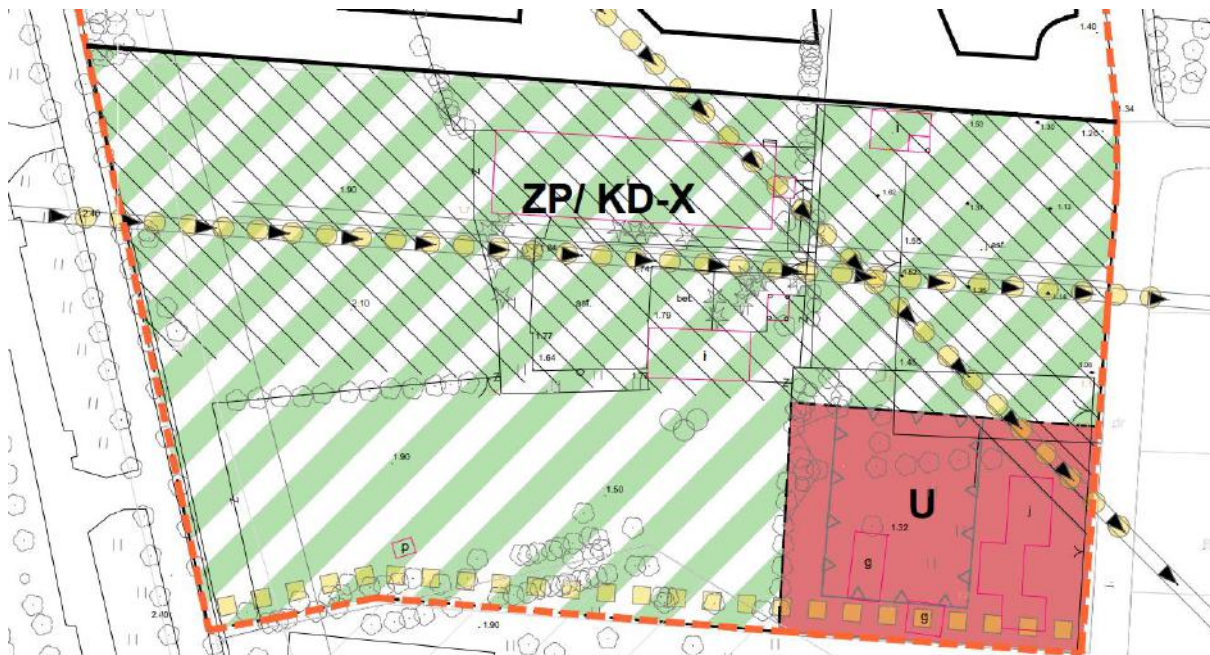
UZASADNIENIE:

Teren działek 3024, 3025, 3026 znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią. Lokalizując kolejną nieruchomość na obszarze zagrożenia powodziowego, narażamy Miasto Gdynia na możliwość strat finansowych przy ewentualnym wystąpieniu powodzi. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią budynki należy sytuować powyżej poziomu powodziowego, czyli dla terenu działek 3024, 3025, 3026 na poziomie 2,32 m n.p.m. Naturalna rzędna terenu to 1,3 m n.p.m. Całą zabudowę należałoby podnieść o ponad 1 m. Obsługa jednostek pływających z podniesioną zabudową o 1 m względem nabrzeża i otaczającego terenu będzie bardzo problematyczna.

Obecnie zmagamy się ze zmianami klimatycznymi. Zamiana terenów zielonych w mieście, szczególnie wysokiej zieleni na zabudowę, negatywnie wpłynie na nasz klimat. Bardzo ważnym elementem w mieście jest zieleń wysoka, dlatego wnioskujemy o pozostawienie jak największej ilości terenów zielonych. Główną polityką miasta powinno być tworzenie przyjaznych dla mieszkańców przestrzeni wypełnionych zielenią.

3. Teren zieleni urządzonej, parkowej z placem- Forum Morskie

Nawiązując do punktu poprzedniego, wnioskujemy o przeznaczenie terenu, zaznaczonego na załączniku graficznym, jako ZP na zieleni parkową z placem na przecięciu osi widokowych.

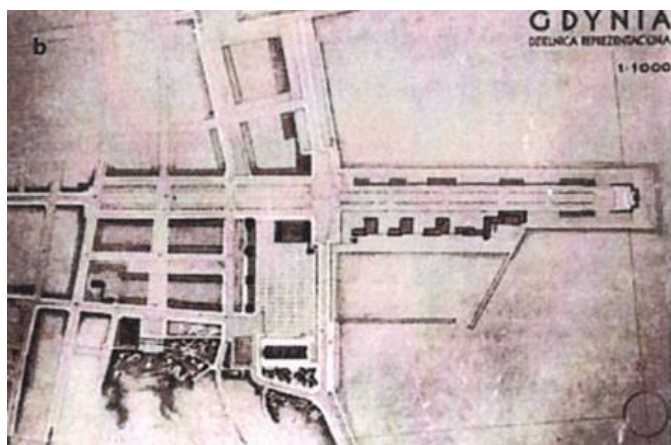


UZASADNIENIE:

Działki 30204, 3025, 3026 znajdują się na terenie, na którym historycznie planowane było Forum Morskie, część tzw. Dzielnicy Reprezentacyjnej. Od roku 1932 na tym terenie planowane było najważniejsze miejsce w mieście, styk portu z miastem. Władze miasta Gdyni od roku 1926 do roku 2024 planowały w tym miejscu przestrzeń publiczną, reprezentacyjną zabudowę, wysoką zieleni, plac miejski.

Planowanie każdej przestrzeni w mieście powinno być poprzedzone skrupulatnymi analizami i być częścią ogólnych założeń, planów. Plan na tą część miasta był jasny i konsekwentnie procedowany od roku 1926 aż do dnia 25 września 2024. Bez analiz, rozmów miasto przyjęło uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu, zmieniając Forum Morskie na zaplecze dla klubów żeglarskich.

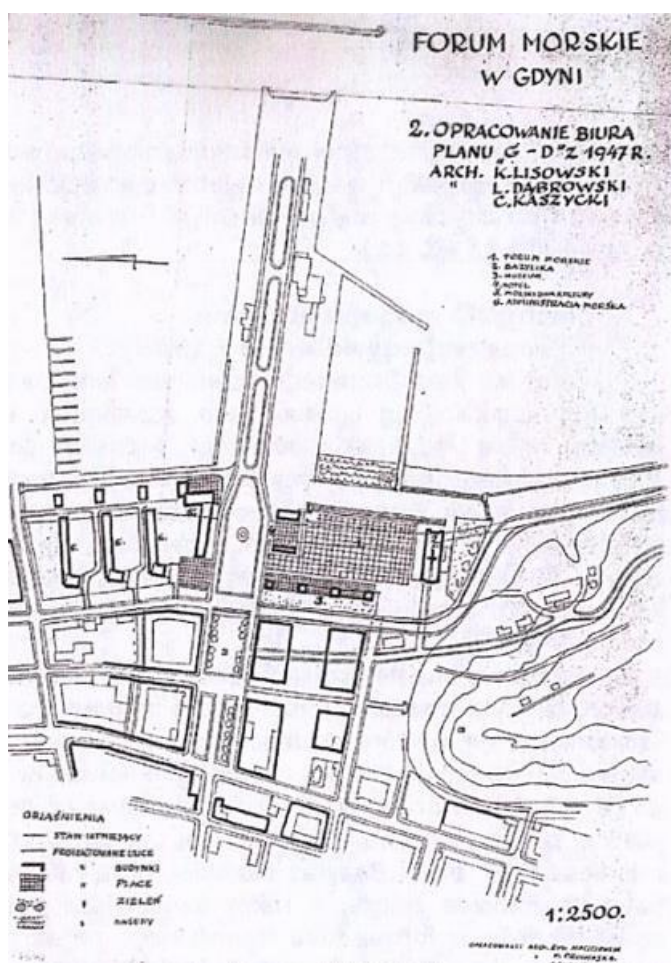
Poniżej została przedstawiona historia planów Forum Morskiego



Plan Forum Morskiego rok 1938



Widok na Forum Morskie od strony zatoki rok 1938



FORUM MORSKIE W GDYNI

7. PROJEKT KONKURSOWY
WYKONANY W 1933 L. PRZEZ
ZESPÓŁ BIURA PROJEKTOW
SPOŁOŻNICTWA MORSKIEGO
JACZY, L. ZAŁĘSKI
+ J.B. BIELEGA
+ A. SZKLAN

- 1 GŁÓWNA ADMINISTRACJA MORSKIEGO
- 2 DOM MARIŻYNY MORSKIEJ
- 3 GŁÓWNA ADMINISTRACJA MORSKIEJ
- 4 HOTELE TURYSTYCZNE
- 5 PASTWAŁA, ZŁAGOWA, TACZKOWSKIEJ
- 6 KONTAKTY MÓR
- 7 MUSEUM MORSKIE
- 8 DOM KULTURY
- 9 KAWIARNE, JACZYŃSKIE
- 10 HOTELE, RESTAURACJE
- 11 KURORTY
- 12 DOMY MARIŻYNY
- 13 OGRÓDZENIE K. W. P.
- 14 DOM MARIŻYNY
- 15 L. P. P.
- 16 DOM KULTURY MARIŻYNY

LEGENDA:
—— JEDNA STRONA
—— PROJEKTOWANA STRONA
—— PROJEKTOWANA STRONA
—— PLACE PORTOWE
—— KONTAKTY
—— DOMY MARIŻYNY
—— DOMY MARIŻYNY
—— DOMY MARIŻYNY

1:2500

OPRACOWAŁ: JACZY, L. ZAŁĘSKI
+ J.B. BIELEGA
+ A. SZKLAN

An aerial photograph of a large, modern university campus. The central feature is a large, multi-story building complex with a prominent, curved, light-colored facade. This central building is surrounded by several smaller, rectangular buildings. A wide, paved area, possibly a plaza or parking lot, is visible in the foreground, with a row of trees planted along its edge. The campus is surrounded by greenery, including lawns and trees. The overall layout suggests a well-planned, modern educational institution.



Forum Morskie 2024 (I Nagroda w miejskim konkursie na Forum Morskie z dnia 12 września 2024)

4. Zasady kształtowania zabudowy

Wnioskujemy o reprezentacyjną zabudowę bosmanatu wraz z salami wykładowymi dla żeglarzy.
Poniżej proponowane zasady kształtowania zabudowy:

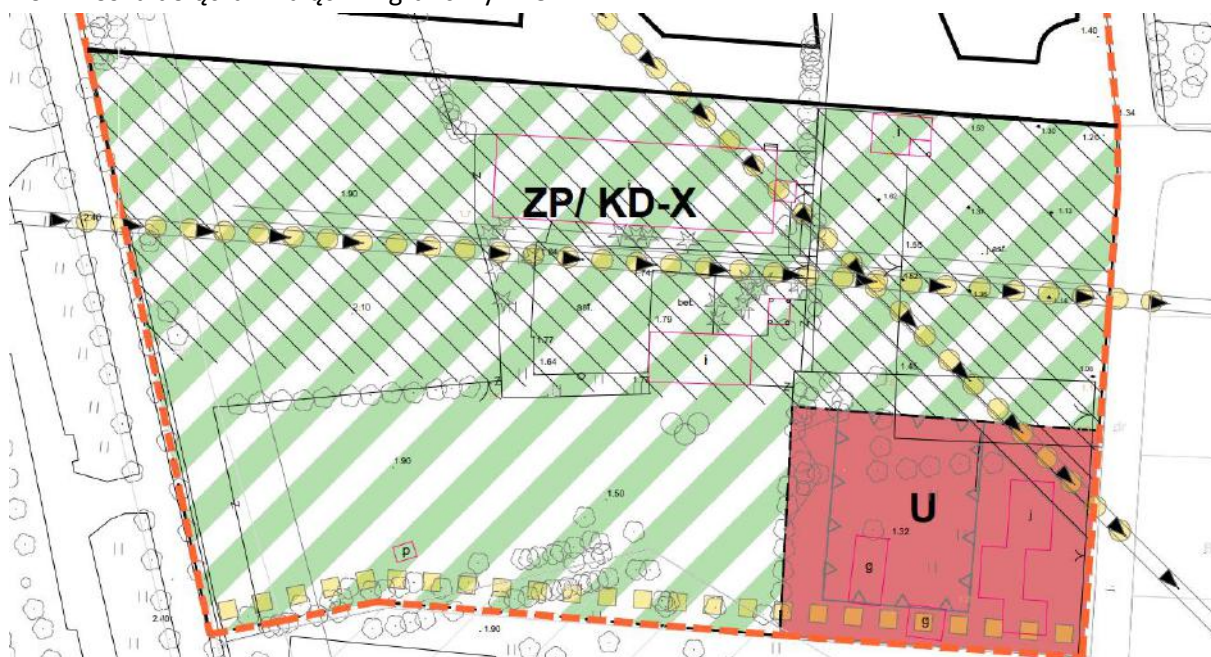
Powierzchnia zabudowy maksymalnie: 5%

Intensywność zabudowy: 0,1

Dopuszczalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, do 7m

Nieprzekraczalna linia zabudowy- zgodnie z załączonym rysunkiem do wniosku

Do wniosku dołączam załącznik graficzny nr 3



UZASADNIENIE:

W historycznych założeniach Dzielnicy Reprezentacyjnej, na południe od Forum Morskiego miała powstać Bazylika. W związku z czym proponujemy, żeby w południowej części Forum Morskiego powstał budynek bosmanatu godny rangi tego miejsca.

5. Ciągi piesze i rowerowe

Wnioskujemy o ciągi piesze i ciągi rowerowe zgodne z załączonym planem zagospodarowania terenu.



UZASADNIENIE

Zgodnie z obowiązującym studium jest to obszar przestrzeni publicznej. Zgodnie z definicją zawartą w polskiej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przestrzeń publiczna to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place miejskie czy różne stałe dostępne budowle i budynki stanowiące własność publiczną. Przestrzeniami publicznymi są też zwykle różne formy krajobrazu przyrodniczego stanowiące własność państwową np. parki.

6. Plac- Forum Morskie

Tak jak zostało to opisane w poprzednich punktach, omawiany teren to Forum Morskie, które jest planowane od początku XX wieku. Wnioskujemy, żeby omawiany teren miał założenie parkowe z głównym placem otwartym na zatokę. Styk morza z miastem to największy atut tego miejsca i powinien być wyeksponowany szerokim placem, otwartym na zatokę. Do wniosku zostały dołączone wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków, gdzie został wskazany plac na przecięciu osi widokowych z otwarciem na zatokę.

UZASADNIENIE:

Dogłębne uzasadnienie na plac otwarty ku zatoce opisuje w swoim artykule, pochodząca z Gdyni polska architekt i historyk miejski Pani Maria Jolanta Sołtysik. Cytując Panią M. Sołtysik „(...)Centrum oddziela od morza aleja topolowa i przypadkowe i substandardowe elementy istniejącego zagospodarowania. Walor widokowego kontaktu z morzem - główny atrybut tego miejsca- został gdzieś zagubiony. Miejmy nadzieję, że w dalszych pracach projektowych ten błąd zostanie skorygowany. **Pozostaje też mieć nadzieję, że w związku z tą inwestycją doczekamy się realizacji**

idei placu śródmiejskiego otwartego na morze- idei, która od samego początku stanowiła myśl przewodnią urbanistyki Gdyni.”

7. Wykluczenie zabudowy związanej z działalnością uciążliwą t.j. hangary, garaże, magazyny

Obszar ten z uwagi na swoje śródmiejskie położenie powinien wykluczać uciążliwą działalność z zabudową przemysłową t.j. hangary, magazyny, garaże.

UZASADNIENIE:

Teren objęty zmianą planu znajduje się w ścisłym centrum miasta Gdynia. Jest wizytówką miasta od strony lądu i od strony morza. Na takim terenie powinna znajdować się wyłącznie budynki użyteczności publicznej, które wpisywałyby się w zabudowę śródmiejską, zabudowę modernistycznej Gdyni. Obszar omawiany jest częścią układu urbanistycznego modernistycznej Gdyni, który miasto Gdynia stara się wpisać na listę UNESCO. Na obszarze wpisanym na listę UNESCO nie powinny znaleźć się zabudowy typu: hangar, garaż, magazyn.

W bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest zabudowa hotelowa. Realizując na działkach 3024, 3025, 3026 zabudowę typu hangary, która jest bezpośrednio powiązana z działalnością uciążliwą, pogorszą się warunki korzystania z nieruchomości sąsiedniej. W efekcie może nastąpić roszczenie sąsiada o odszkodowanie w związku z uchwaleniem zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 37 sąsiad będzie mógł rościć od Miasta Gdynia odszkodowanie za obniżenie wartości działki.

8. Wykluczenie parkingów naziemnych i miejsc do zewnętrznego zimowania jachtów i innych jednostek wodnych

Na obszarze zmienianego planu, nie powinny pojawić się naziemne parkingi dla samochodów i parkingi do zimowania jachtów pod plandekami. Jest to śródmieście miasta Gdynia. Takie funkcje powinny znajdować się poza ścisłym centrum miasta.

UZASADNIENIE:

Parkingi naziemne nie są wymagane do obsługi bosmanatu. Naziemne parkingi i miejsca do zimowania jachtów ponownie wprowadzą chaos w tej przestrzeni. Obecnie ta okolica zmagą się z dużym bałaganem. Celem miasta powinno być dążenie do tworzenia przyjaznych przestrzeni publicznych.

Poniżej widok na obecny stan tej przestrzeni, gdzie zimowane są jachty.



INNE UWAGI:

Chcielibyśmy nawiązać do Uzasadnienia przystąpienia do UCHWAŁA NR VII/177/24 RADY MIASTA GDYNI z dnia 25 września 2024 r.

Wniosek Uzasadnienia „*Zagospodarowanie przewidziane ustaleniami obowiązującego planu miejscowego dotychczas nie zostało zrealizowane.*” jest nieprawdziwy. Miasto Gdynia w lutym 2024 r. wraz z firmą Affiliate Project Sp. z o.o. zawarło umowę na wspólną realizację obowiązującego planu (Umowa została załączona do wniosku). Umowa jest obowiązująca i przewiduje realizację parku na obszarze, na którym zmieniany jest miejscowy plan. Zgodnie z opinią prawną z dnia 16 października 2024, która została dołączona do wniosku, umowa jest ważna, a Miasto Gdynia jest zobowiązane do jej realizacji.

W naszej opinii uchwalana zmiana miejscowego planu narusza obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.). Wymienione w Uzasadnieniu zaplecza dla klubów żeglarskich nie spełniają warunków *przestrzeni publicznych oraz strefy centrum miasta.*



MAŁA ARCHITEKTURA:
DREWNIANE SIEDZISKA

STOJAKI ROWEROWE

RABATY KWIATOWE/
TRAWY OZDOBNIE

LEŻAKI MIEJSKIE

MAŁA ARCHITEKTURA

FONTANNA

BOSMANAT

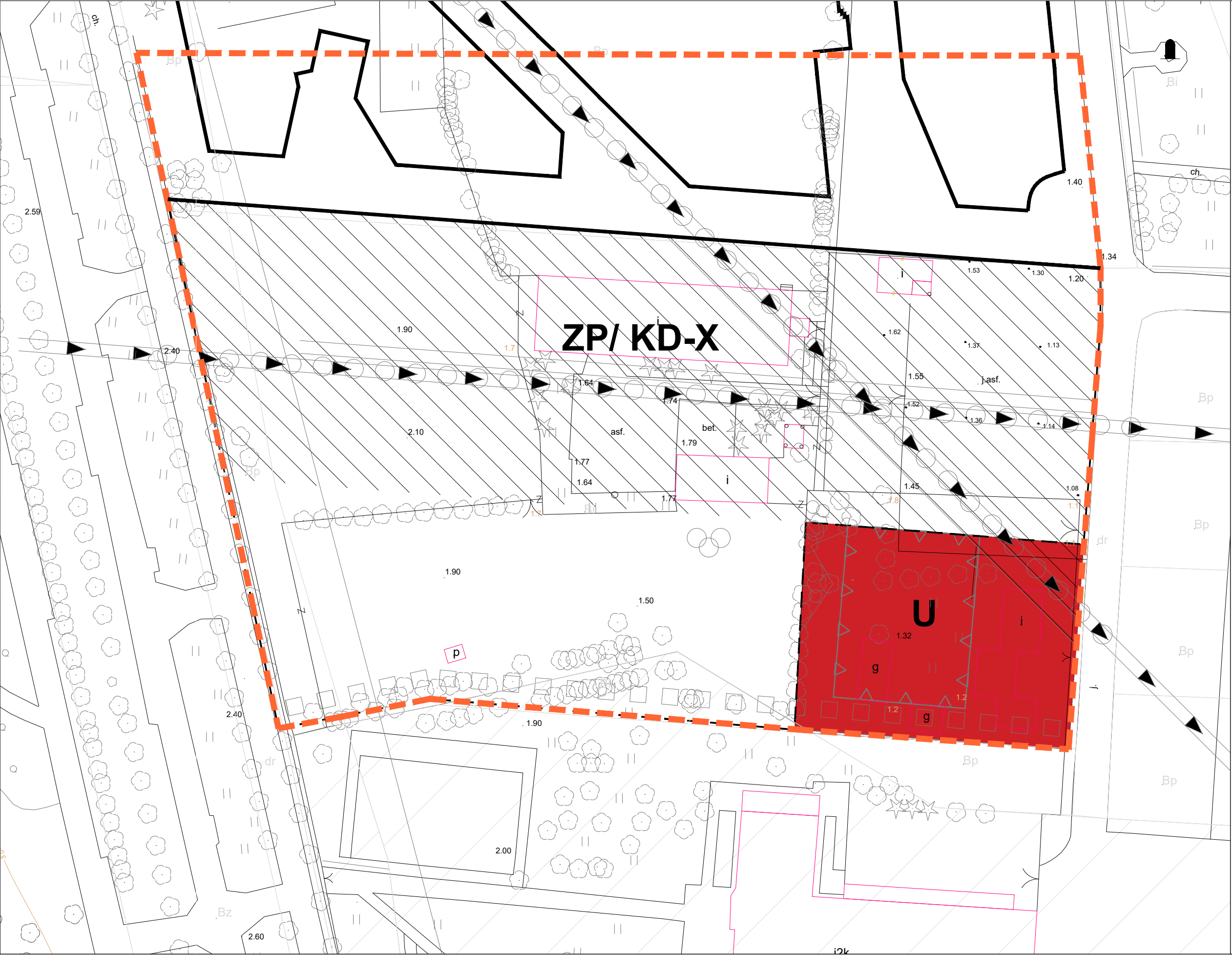
FORUM
MORSKIE -
PLAC

PLAC NA SKRZYŻOWANIU
GŁÓWNYCH CIĄGÓW PIESZYCH

NARZUCIENIE REGULARNEJ
SIATKI JAKO GŁÓWNEGO
ZAŁOŻENIA KOMPOZYCYJNEGO
NAWIĄZUJĄC DO PIERWOTNEJ
KONCEPCJI FORUM MORSKIEGO.
SIATKA ZINTERPRETOWANA WE
WSPÓŁCZESNY SPOSÓB

ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE
PARKU OPARTE O DWA GŁÓWNE
OSIE KOMPOZYCYJNE:
PODYKTOWANĄ PRZEZ MPZP
ORAZ SKOŚNĄ WYNIKAJĄCĄ Z
UKSZTAŁTOWANIA BUDYNKÓW

KONTYNUACJA CIĄGU PIESZEGO
PROWADZONEGO POMIĘDZY BUDYNKAMI -
TA SAMA SZEROKOŚĆ ŚCIEŻKI,
RODZAJ WAWIERZCHNI, KWIETNIKI



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE:

--- ZAKRES OPRACOWANIA

OBRYŚ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW

DRZEWA ISTNIEJĄCE

USTALENIA PLANU:

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- - - ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ:

U ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY ZIELENI I WÓD:

ZP ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI:

KD-X WYDZIELONE PUBLICZNE PŁACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEJDNE I ROWEROWE

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

— NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OTWARCIA WIDOKOWE

ŚCIEŻKI ROWEROWE

— GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI

— OSIE WIDOKOWE

Modernistyczne centrum miasta - ewolucja idei Dzielnicy Reprezentacyjnej Gdyni 1926-2007

Maria Jolanta Sołtysik

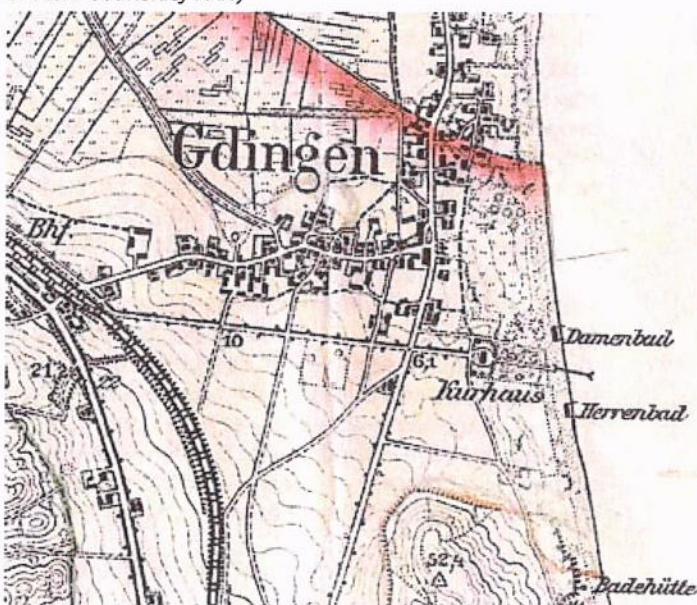
Modernistyczne centrum miasta jako zagadnienie urbanistyczne nieczęsto było w okresie międzywojennym przedmiotem prac realizacyjnych¹. W porównaniu bowiem do podejmowanych na wielką skalę zarówno w Polsce jak i w całej Europie zadań mieszkaniowych, budowa nowych zespołów śródmiejskich należała do rzadkości. Co więcej, przesłanie pewnej monumentalności i reprezentacyjności, które koncepcja centrum miasta zwykle za sobą niosła, obce było w sensie ideowym awangardzie międzywojennej. Zdeklarowani moderniści zafascynowani byli głównie funkcjonalnym i społecznym aspektem nowoczesnej urbanistyki. Wyrazistym przykładem takiego podejścia były projekty miasta idealnego Le Corbusiera – „Ville Contemporaine”, „Plan Voisin” i „Ville Radieuse” – w których dzielnica centralna składała się z kilkunastu jednakowych wieżowców, rytmicznie ustawionych pośród pasów zieleni. Takie podejście do wspomnianej tematyki miało też swoje odzwierciedlenie w słynnych postulatach Karty Ateńskiej z 1933 r. Zmieniło się to dopiero w połowie lat trzydziestych, kiedy idee symboliki i reprezentacji w urbanistyce ponownie zyskały na znaczeniu.

W tym kontekście ciekawym problemem jest geneza i rozwój idei Dzielnicy Reprezentacyjnej Gdyni. W sensie projektowym w skali Polski zestawia ją można z koncepcją Dzielnicy Marszałka Józefa Piłsudskiego w Warszawie, z tą jednak istotną różnicą, że realizacji tej ostatniej praktycznie nie rozpoczęto. Natomiast ze względu na atrakcyjne krojobrazowo położenie na styku miasta z morzem i czas swego powstania założenie gdyńskie ma zupełnie unikatowy charakter - zarówno w skali europejskiej jak i światowej. Podobnie zresztą jak unikalnym zjawiskiem urbanistycznym jest cała Gdynia, wykreowana

w latach międzywojennych od podstaw jako studium dziesiętysięczne miasto. Pod względem tempa budowy, jej rozmachu i cech stylowych pewne analogie dla niej odnaleźć można jedynie w historii i obliczu przestrzennym stolicy Izraela, Tel Awiwu.

Gdyńska Dzielnica Reprezentacyjna jest miejscem, z którym wiąże się legenda i historia tego miasta. Stanowi ona wyróżnik spośród tysięcy innych miejscowości, swoisty symbol, z którym identyfikują się jej mieszkańcy. Główny trzon zespołu stanowi oś urbanistyczna otwierająca śródmieście na morze, a więc założenie Skweru Kościuszki i Mola Południowego wraz z Basenem Żeglarskim oraz terenami położonymi u jego nasady. Budowę Dzielnicy rozpoczęto z wielkim rozmachem w latach 30. XX w. i mia-

1. Zespół gdyńskiego Kurhausu w 1908 r. już po wytyczeniu ulicy Kurhausweg (tj. późniejszej ul. 10 Lutego). Fragment mapy topograficznej (Königl. Preuss. Landesaufnahme 1908), wydanej w 1909 r., ark. Oxhoeft (zbiory Biblioteki Gdańskiej PAN)



1. Pisze o tym także Jadwiga Roguska, podkreślając że międzywojenne opracowania dotyczące tego tematu, miały raczej charakter teoretyczny i z reguły nie doczekały się realizacji. Por. Roguska J., *Koncepcje centrów wielkich miast w okresie międzywojennym i powojenne kontynuacje* [w:] *Modernizm w Europie - modernizm w Gdyni. Architektura lat międzywojennych i jej ochrona*, p.red. Marii Jolanty Sołtysik i Roberta Hirscha, Gdynia 2009, s. 21-30.



2. Zdjęcie lotnicze z 1925 r., na którym na pierwszym planie widać zespół gdyńskiego letniska z Domem Kuracyjnym, parkiem, ulicą 10 Lutego i zabudową lotniskową przy niej (zbiory Muzeum Miasta Gdyni)

ła ona stanowić przestrzenne serce Gdyni, z placem i ekspozycją widokową na morze. Jej kształt łączył architektonicznie miasto z portem i nadmorskim krajobrazem, by - jak to w owym czasie pisano - „granice zawartą w kamieniu zetknąć z wodą tworząc całość o głębokiej wartości i symbolice”. Realizacja tego zespołu przebiegała według perfekcyjnie opracowanego projektu aż do wybuchu II wojny światowej. I mimo że wówczas została przerwana, to obrana koncepcja na długo pozostała w pamięci ludzkiej. Później, po wojnie, kilkakrotnie jeszcze do niej wracano, choć do kontynuacji inwestycji wówczas nie doszło. Nasze pokolenie - gdynian początków XXI w. - jest kolejnym, które podejmuje ten temat, projektując budowę w tym miejscu prestiżowego centrum kultury. Tak więc koncepcja budowy gdyńskiej Dzielnicy Reprezentacyjnej ma historię tak długą jak samo miasto.

Geneza układu ulicy 10 Lutego i Skweru Kościuszki (1904-1925)

Ażeby poznać genezę układu urbanistycznego gdyńskiej Dzielnicy Reprezentacyjnej, a właściwie jej pierwszego elementu przestrzennego - Skweru Kościuszki - trzeba wrócić do czasów z początku XX w., kiedy Gdynia była jeszcze wsią. Wówczas to na południe od zabudowań wiejskich zaczęło powstawać niewielkie założenie lotniskowe. Zarejestrowana w marcu 1904 r. spółka *Ostseebad - Genossenschaft Gdingen*² (Towarzystwo Kąpieli Bałtyckich Gdynia) wybudowała tuż przy plaży kąpielisko, które składało się z dwupiętrowego Domu Kuracyjnego (*Kurhausu*), łazienek damskich i męskich oraz niewielkiego, liczącego 50 m drewnianego pomostu.

Do kąpieliska należała działka o wielkości 2,5 ha, która miała kształt zbliżony do prostokąta o szerokości 80 m i długości ok. 310 m, sięgając od granicy plaży do linii późniejszej ulicy Świętojańskiej. Sam *Kurhaus* stanął w centralnej części tego terenu, otoczony małym parkiem-ogrodem, schodzącym tarasowo do piaszczystego wybrzeża (il. 1). Pierwotnie dojazd do budynku odbywał się wąską drogą prowadzącą od drogi Św. Jańskiej (tak bowiem początkowo nazywano

późniejszą ulicę), wzdłuż północnej granicy parceli.

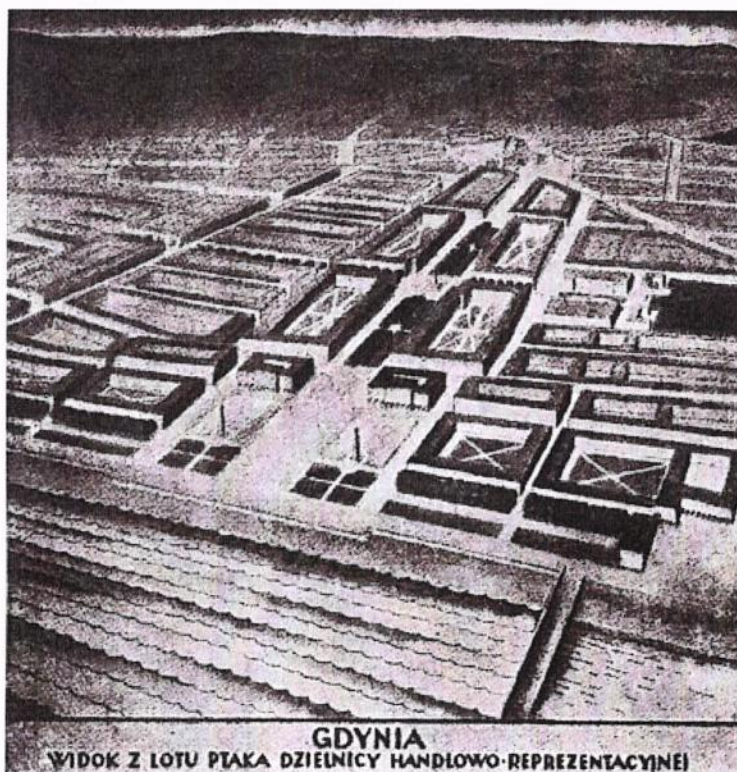
Dwa, a może trzy lata później - z pewnością jednak przed 1908 r. powstała nowa droga dojazdu do *Kurhausu*. Poprowadzono ją od gdyńskiej stacji kolejowej, omijając od południa wiejskie siedlisko i wytyczając jej bieg po linii prostej na wschód, przez pola gdyńskich gospodarzy, aż do samego budynku. Droga ta, zwana najpierw *Kurhausweg*, a potem *Kurhausstrasse* lub *Kurhausallee* i wreszcie ulicą Kuracyjną lub aleją Kuracyjną, została zaprojektowana z pewnym rozmachem - oczywiście jak na ówczesne warunki. Miała szerokość 12 m i składała się z biegnącej środkiem piaszczystej jezdni (6 m) oraz deptaków po obu jej stronach, obsadzonych dwoma rzędami drzew każdy. Dopiero to ambitne, alejowe rozplanowanie stworzyło wraz z kąpieliskiem zaczątek układu letniska. Bowiem przy tak urządzonej ulicy powstawać zaczęły w drugiej dekadzie XX stulecia domy z pokojami dla letników i wille lotniskowe (il. 2).

Warunki do intensywnego rozwoju zabudowy pojawiły się tu jednak dopiero wraz z powstaniem miasta. W jego strukturze ulica Kuracyjna nadała kierunek późniejszej ulicy 10 Lutego, natomiast zespół *Kurhausu* wyznaczył układ późniejszego Skweru Kościuszki.

Narodziny idei: Forum Morskiego (1926)

W 1925 r. przystąpiono do sporządzenia pierwszych planów urbanistycznych Gdyni. Powstały one w Ministerstwie Robót Publicznych w Warszawie, a ich autorami byli dwaj architekci-urbanisci: Roman Feliński - wówczas naczelnik Wydziału VIII (Regulacji) Departamentu Budowlanego tegoż Ministerstwa

3. Pierwszy plan urbanistyczny śródmieścia Gdyni (fragment w widoku perspektywicznym), wykonany przez Adama Kuncewicza pod kierunkiem Romana Felińskiego w 1926 r. (wg „Architektura i Budownictwo” 1926)



2. Aus dem Kreise. Gdingen, „Neustädter Kreis-Zeitung”, 1904, nr 34 i nr 37

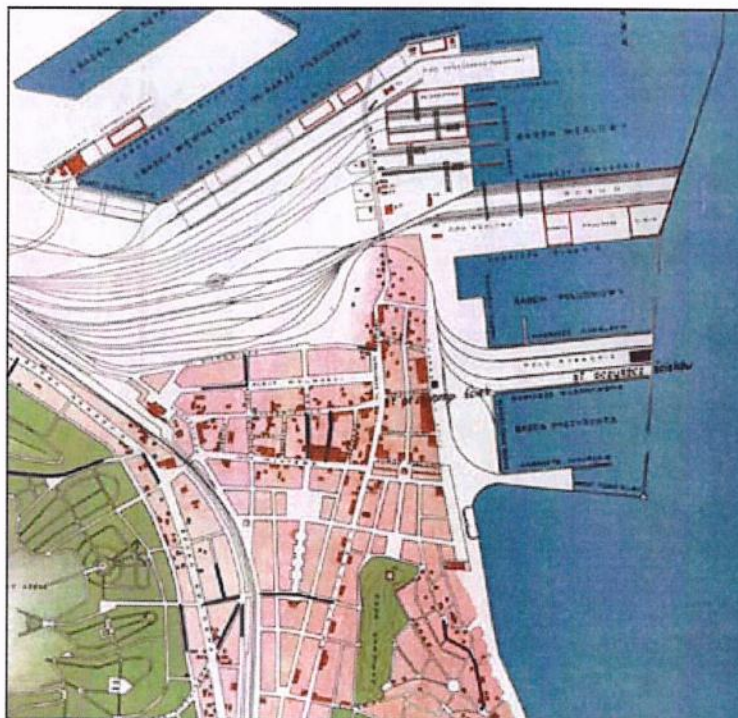
i Adam Kuncewicz, jego współpracownik. Roman Feliński był już wówczas bardzo znanym architektem, autorem jednej z pierwszych wydanych w Polsce książek z dziedziny budowy miast, a młodszy o pokolenie Adam Kuncewicz był pracownikiem naukowym i asystentem na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej. W przedstawionej przez nich w maju 1926 r. koncepcji³ pojawiła się po raz pierwszy główna idea urbanistyczna Gdyni – idea otwarcia jej centralnej części na morze. Stała się ona motywem przewodnim również wszystkich późniejszych planów śródmieścia, wokół którego zawsze odtąd budowano kompozycję reprezentacyjnej części miasta.

Jako główną oś śródmiejską architektki zaprojektowali biegnącą w stronę morza, rozbudowaną arterię komunikacyjną, usytuowaną pomiędzy granicą budującego się portu, a starym siedliskiem wsi, mniej więcej w linii obecnej ul. Wójta Jana Radtkego. Rozpocynała się ona placem przed dworcem kolejowym, skąd stopniowo rozszerzającymi się ulicami – o szerokości najpierw 30, a później 60 m – prowadziła do wielkiego placu nadmorskiego o wymiarach ok. 120x230 m (il. 3). Tu właśnie znajdowała się kulminacja przestrzenna całego układu – Forum Morskie – przylegające dłuższym bokiem do brzegu morskiego i zaakcentowane dwoma obeliskami. W jego ukształtowaniu odczytać możemy niewątpliwie inspiracje formą słynnych europejskich placów nadmorskich – Piazzetty di San Marco w Wenecji czy Praça do Comércio w Lizbonie. Natomiast czytelny w koncepcji samej osi pomysł stopniowego odsłaniania perspektywy widokowej na morze poprzez kulisowo rozsuwające się pierzeje, wiązać można zapewne z fascynacją co najmniej jednego z autorów tego założenia arcydziełami klasycznej urbanistyki francuskiej. Mowa tu przede wszystkim o Romanie Felińskim. To on już w 1910 r. w swej książce „Budowa miast” pisał o niezwykłych osiągnięciach urbanistyki Paryża, a także wskazywał na niezrównany wzorzec, jakim dla niego było ukształtowanie centrum miasta Nancy „(...) w którym król polski, Stanisław Leszczyński stworzył właściwe jądro budowli pałacowych złączonych placami o przedziwnej proporcji oraz parkami i ulicami”⁴. W Gdyni do projektowanego reprezentacyjnego założenia śródmiejskiego projektanci włączyli jeszcze Bulwar Nadmorski – szeroką promenadę ze skwerami, która poprowadzona wzdłuż wybrzeża stanowić miała przedłużony na południe widokowy styk miasta z morzem.

Ponieważ projektowana oś reprezentacyjna i Forum Morskie usytuowane zostały po północnej stronie ulicy Starowiejskiej, położony na południe od niej ciąg dawnego gdyńskiego lotniska nie pełnił w tym układzie jakiegóż szczególnej roli. Ulica 10 Lutego miała być zwykłą ulicą śródmiejską, nie przewidziano założenia na jej zakończeniu Skweru Kościuszki, a park kuracyjny miał zostać zlikwidowany.

3. Szerzej plan ten, podobnie jak inne plany urbanistyczne Gdyni okresu międzywojennego znajdzie Czytelnik w książce poświęconej architekturze i urbanistyce Gdyni: Maria Sołtysik, *Gdynia – miasto dwudziestolecia międzywojennego. Urbanistyka i architektura*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1993.

4. Roman Feliński, *Budowa miast*, Lwów 1910, s. 15.

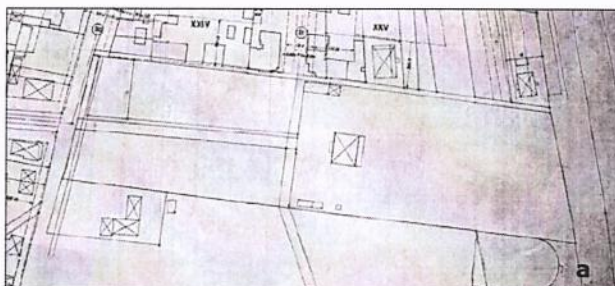


4. Gdynia, plan miasta i portu (fragment), wykonany w 1930 r. wg planu ogólnego miasta z lat 1928-1930 (zbiory Wojewódzkiego Archiwum Państwowego w Bydgoszczy)

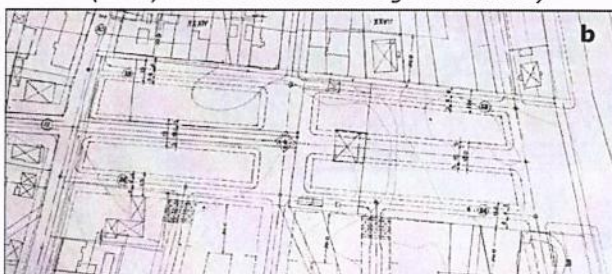
Zatwierdzony w 1926 r. pierwszy plan urbanistyczny Gdyni – mimo iż w swej warstwie przestrzenno-ideowej bardzo ciekawy i inspirujący, musiał jednak zostać w krótkim czasie zmieniony, a wraz z nim zmieniała się wizja gdyńskiej Dzielnicy Reprezentacyjnej.

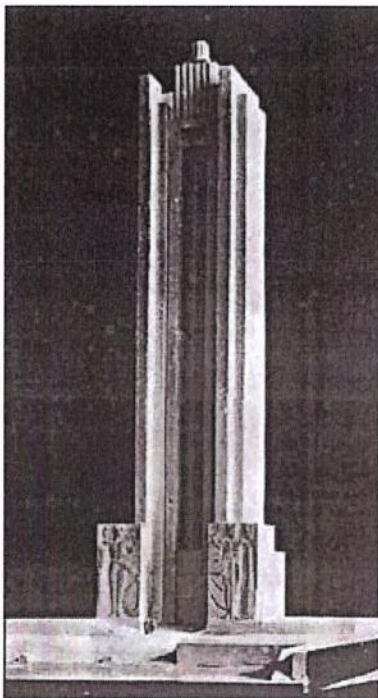
Skwer Kościuszki i Moło Południowe w latach 1928-1931

Zmieniająca się sytuacja ekonomiczna i nagła konieczność szybkiej budowy bazy do przeładunku węgla w Gdyni wymusiły zmianę koncepcji przestrzennej portu. W 1928 r. rozpoczęły się prace budowlane przy basenach portowych, sięgających znacznie dalej na południe niż pierwotnie zakładano. Spowodowało to w konsekwencji przesunięcie granicy zaplecza portowo-kolejowego ok. 250 m na południe, tam gdzie pierwotnie projektowana była centralna część miasta.



5. Skwer Kościuszki i jego geneza: a. stan przed projektowanym w 1927 r. układem ulic i zieleni; b. fragment planu szczegółowego śródmieścia z 1927 r. autorstwa Adama Kuncewicza z zaprojektowanym założeniem Skweru Kościuszki (zbiory Archiwum Państwowego w Gdańsku)





6. Projekt konkursowy Pomnika Zjednoczenia Ziem Polskich, arch. Stanisław Marzyński, I nagroda (wg „Architektura i Budownictwo” 1930)

Przedstawione przez urbanistów pierwsze założenie reprezentacyjne znalazło się w ten sposób na samym skraju śródmieścia, a wielki plac – Forum Morskie – utracił szansę na bezpośredni kontakt z morzem i swój sens przestrzenny. Tkwiący u podstaw koncepcji urbanistycznej miasta postulat otwarcia na morze stał się w tej sytuacji trudny do zrealizowania. Zaistniała pilna potrzeba przeprojektowania układu śródmieścia.

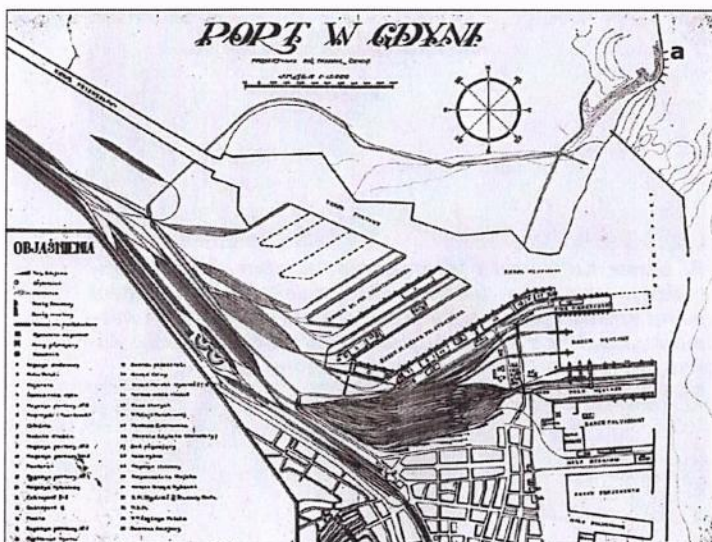
W nowym, pochodzącym z 1928 r. projekcie jego autor – Adam Kuncewicz – przesunął na południe linię głównej kompozycyjnej osi śródmieścia. Nałożył tę funkcję na ulicę 10 Lutego – jedyny ciąg uliczny, który wychodził poza zamknięty obręb portu i prowadził w kierunku zbudowanego właśnie, drewnianego mola Żeglugi Przybrzeżnej. Molo to, liczące 151 m i wkrótce przedłużone aż do 270 m powstało w miejscu dawnego pomostu kuracyjnego na osi dawnego gdyńskiego lotniska. Jednakże w nowym projekcie

w miejscu tego dopiero co przecież zbudowanego mola przewidziano masywny pirs portowy – jeszcze dłuższy, szerszy i już nie drewniany. Projektant nadał mu formę wydłużonego i rozszerzającego się w kierunku wschodnim trapezu, zakończonego Basenem Żeglarskim (il. 4). Pirs ten był ostatnim, najbardziej wysuniętym na południe pirem gdyńskiego portu, stąd też nazwano go Molem Południowym.

Przystosowując układ ulicy 10 Lutego do nowej roli Adam Kuncewicz zwiększył jej szerokość do 28 m. Zaakcentował też jej wschodnie zakończenie, tuż za linią ulicy Świętojańskiej, projektując tu rodzaj placu-alei, któremu nadano nazwę Skwer Kościuszki. Powstał on na dawnej działce Domu Kuracyjnego, częściowo nawiązując do jej istniejącego rozplanowania. Skwer Kościuszki łączył się z ciągiem Bulwaru Nadmorskiego i stanowił miał pewne echo projektowanego w 1926 r. placu nadmorskiego – jego namiastkę w zupełnie innej skali i innej sytuacji. Otrzymał formę wydłużonego ciągu komunikacyjnego o wymiarach 85 m na 310 m, z centralnie umieszczoną osią ulicowo-parkową, zielenicami i dwiema ulicami równoległymi, wspomagającymi układ od północy i południa (il. 5ab). Wzdłuż tych ulic projektowano jednostronnie wysoką, pięcikonkondygnacyjną zabudowę zwartą, a sam Dom Kuracyjny przeznaczony został do wyburzenia.

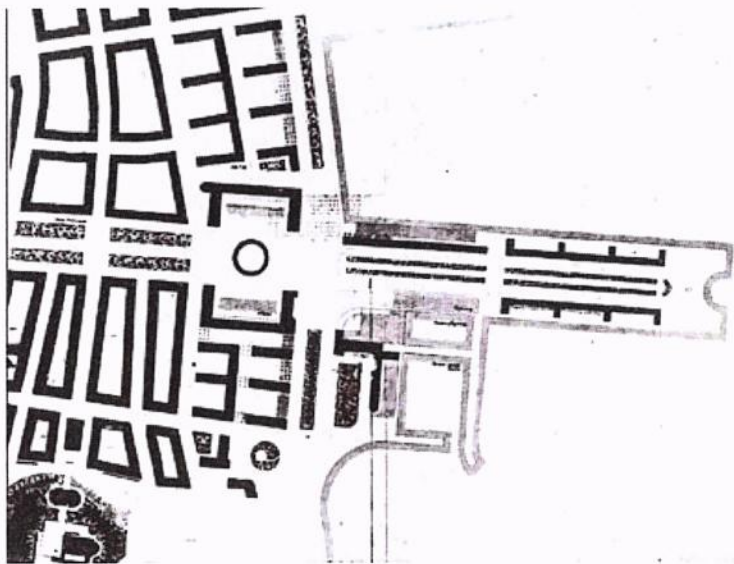
Oceniając jakość przestrzenną zaproponowanego przez Adama Kuncewicza układu głównej osi miejskiej trzeba podkreślić, że jej kształt był efektem trudnego kompromisu między potrzebami miasta i ekspansywnie rozwijającego się portu. Rozwiązanie to nie przedstawiało się ani tak monumentalnie jak pierwotna koncepcja z 1926 r., ani tak elegancko jak ona. Wprawdzie rozsuniecie linii zabudowy wzdłuż Skweru Kościuszki pełnić miało rolę quasi-placu otwierającego panoramę widokową na morze i Molo Południowe, lecz problem połączenia Skweru z tymże Molem pozostawał jeszcze niezauważony i przestrzennie nierozwiązany.

Pierwszą szansą na włączenie układu Mola Południowego w strukturę śródmieścia stało się dopiero ogłoszenie i rozstrzygnięcie w 1930 r. konkursu na Pomnik Zjednoczenia Ziem Polskich. Pomnik zamierzano bowiem wzniesić właśnie na końcu Mola, u nasady Basenu Żaglowego, co wymagało oczywiście jego czytel-



7. Układ Mola Południowego i Basenu Żeglarskiego: **a.** w projekcie portu z 1931 r.; **b.** zrealizowany w 1936 r. (zbiory Muzeum Miasta Gdyni)





8. Pierwszy projekt Dzielnicy Reprezentacyjnej, wykonany prawdopodobnie przez Jerzego Müllera w 1932 r. (wg „Biuletyn Urbanistyczny” 1938)

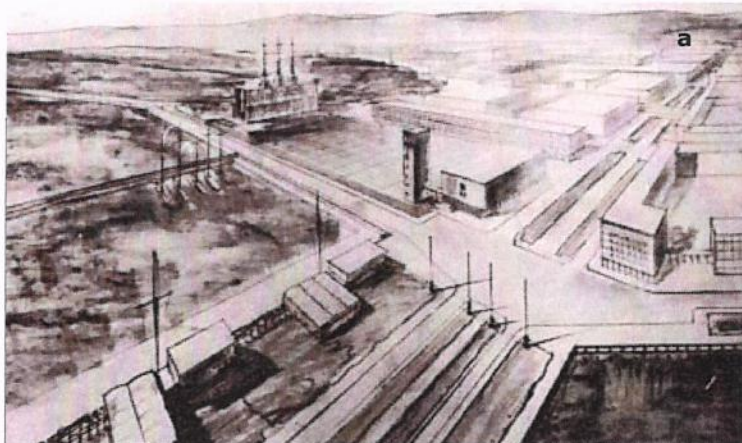
nego powiązania z układem głównej osi śródmieścia. Jedną z najciekawszych prac konkursowych był nagrodzony pierwszą lokatą projekt Stanisława Marzyńskiego, zainspirowany symbolem „bramy na świat”⁵. Do jego realizacji jednak nie doszło, ponieważ wkrótce wprowadzone zostały dość zasadnicze zmiany do koncepcji budowy samego Mola. Pomysł pomnika na jego końcu jednak przetrwał, choć już w innym kształcie - kształcie obelisku - i odtąd ten element przestrzenny obecny był we wszystkich opracowaniach dotyczących tej części miasta. Miał być jednym ze znaków przestrzennych Gdyni (il. 6).

Kształt przestrzenny Dzielnicy Reprezentacyjnej (1931-1938)

Wydarzeniem, które ponownie dało szansę atrakcyjnego zaprojektowania styku gdyńskiego śródmieścia z morzem była zmiana koncepcji budowy Mola Południowego, dokonana w 1931 r. Wówczas powstał pomysł jego ukształtowania w formie szerokiego pirsu, już jednak nie trapezowego, lecz zarysowanego

5. „Architektura i Budownictwo”, 1931, z. 4/5.

9. Projekt Dzielnicy Reprezentacyjnej wykonany przez Stanisława Filipkowskiego w czerwcu 1938 r. - koncepcja przyjęta do realizacji: a. widok perspektywiczny; b. plan (zbiory własne autorki)



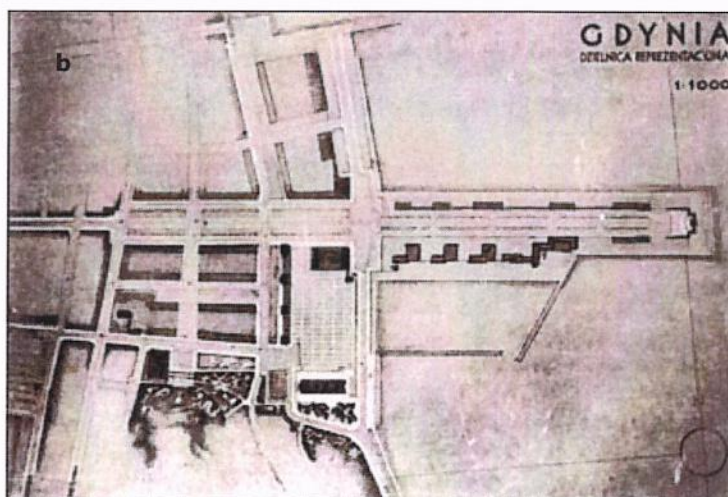
w ten sposób, by w pełni stanowić mógł przedłużenie głównej osi miejskiej - ulicy 10 Lutego i Skweru Kościuszki - na całej szerokości tego ostatniego. Był to bardzo oryginalny zamysł otwarcia i wyeksponowania głównej części śródmieścia na morze, który okazał się szczęśliwy i brzemienny w skutkach dla całego śródmieścia. Legł on bowiem u podstaw nowej koncepcji budowy Dzielnicy Reprezentacyjnej w Gdyni.

Idea takiego ukształtowania Mola Południowego zrodziła się - jak można przypuszczać - w wyniku współpracy projektantów portu i miasta, a w szczególności zaś inż. Tadeusza Wendy, z ówczesnym kierownikiem Oddziału Zabudowy Wydziału Technicznego Komisarjatu Rządu inż. arch. Jerzym Müllerem. W 1931 r. Tadeusz Wenda przedstawił projekt szerokiego na 120 m i wychodzącego na ponad 620 metrów w morze Mola Południowego oraz położonego u jego nasady Basenu Żeglarskiego (zwanego wówczas Żaglowym lub Jachtowym). Później sam zarys Basenu Żeglarskiego jeszcze uległ pewnej korekcie, a jego akwen powiększeniu (il. 7ab).

Jednocześnie urbaniści przystąpili do obmyślenia najbardziej efektownego sposobu jego połączenia ze śródmieściem. Już w 1932 r. inż. Jerzy Müller przedstawił pierwszy szkic koncepcyjny Dzielnicy Reprezentacyjnej, obejmującej tereny Mola Południowego i tereny położone przy Basenie Żeglarskim i Basenie Prezydenta (il. 8). Wkrótce okazało się, że szkic ten stał się dopiero początkiem działań projektowych nad kształtem przestrzennym tego prestiżowego dla Gdyni i symbolicznego zespołu.

Intensywne prace nad wyłonieniem koncepcji Dzielnicy Reprezentacyjnej rozpoczęły się z chwilą, gdy w 1936 r. ukończono budowę Mola Południowego. Wówczas rozpisany został konkurs architektoniczno-urbanistyczny na rozplanowanie jego terenów oraz „terenów położonych u jego nasady, a także na projekt Żeglarskiego Ośrodka Morskiego przy Basenie Żaglowym”⁶. Oceniona najwyżej praca autorstwa Bohdana Damińskiego i Tadeusza Sieczkowskiego przyjęta została do realizacji jedynie w części dotyczącej samego

6. „Architektura i Budownictwo”, 1937, nr 2, s. 43-58.





10. Dom Żeglarza Polskiego, obecnie Wydział Nawigacyjny Akademii Morskiej w Gdyni, zbudowany w latach 1938-1940 wg projektu Bohdana Damińskiego i Tadeusza Sieczkowskiego (fot. Maria J. Sołtysik)

Mola. Natomiast układ terenów przyległych do niego miał stać się tematem dalszych studiów, prowadzonych w Pracowni Projektów przy Komisariacie Rządu w Gdyni pod kierunkiem Stanisława Filipkowskiego.

Rozważano zwłaszcza problem usytuowania Bazyliki Morskiej, biorąc pod uwagę jej lokalizację albo na Kamiennej Górze – jak to było już wcześniej ustalone – albo też przy nowoprojektowanym reprezentacyjnym placu nadmorskim. Wykonywane studia projektowe przedstawiane były w różnych wariantach na trzech konferencjach – pierwszej w lipcu 1937 r. pod przewodnictwem Wicepremiera Eugeniusza Kwiatkowskiego i przy współudziale prezydenta Ignacego Mościckiego, następnej w grudniu 1937 r. pod przewodnictwem prof. Tadeusza Tołwińskiego z udziałem ośmiu rzeczoznawców-urbanistów, oraz ostatniej,

odbytej w kwietniu 1938 r. Wówczas wyniki prac zostały zaakceptowane zarówno przez ekspertów jak i wszystkie zainteresowane strony⁷.

Ostateczny projekt Dzielnicy Reprezentacyjnej gotowy był w czerwcu 1938 r. (**il. 9**). Łączył on w sobie osiowy układ Mola Południowego będącego przedłużeniem ulicy 10 Lutego i Skweru Kościuszki oraz placowe założenie nowego Forum Morskiego, projektowanego u nasady Basenu Żeglarskiego. Wzdłuż osi Mola założono szeroką aleję prowadzącą do umieszczonego na jego końcu Pomnika Zjednoczenia Ziemi Polskich, zaprojektowanego w formie wysokiego obelisku przez Wacława Tomaszewskiego.

7. Stanisław Filipkowski, *Dzielnica reprezentacyjna portowego miasta Gdyni*, „Biuletyn Urbanistyczny” 1938, nr 2, s. 43-50.

11. Widok z Kamiennej Góry na zespół Basenu Żeglarskiego i Mola Południowego z dawnym Domem Żeglarza Polskiego (fot. Maria J. Sołtysik 2009)



Głównym elementem kompozycyjnym Dzielnicy Reprezentacyjnej miał być jednak położony na południe od tej osi obszerny plac - Forum Morskie (250 x 110 m). Plac ten wyniesiony został ok. 5 m nad poziom morza, a jego dłuższy bok, schodził trybunami dla widzów do brzegów Zatoki i do Basenu Żaglowego. Dominantę architektoniczną placu stanowiła wyłoniąca się w konkursie architektonicznym w 1934 r. Bazylika Morska, zaprojektowana przez Bohdana Pniewskiego, inspirowana formą trójmasztowca i zawierająca symboliczny znak Polski morskiej jednoczącej ziemie trzech zaborów. Bazylika zamykać miała południową pierzeję placu. Również w pierzei północnej stanąć miał obiekt o wyrazistej architekturze. Sytuowano tu bowiem ratusz, a pomysł jego budowy na Forum Morskim nawiązywał niewątpliwie do słynnego ratusza w Sztokholmie, stanowiącego morską wizytówkę tego miasta. Ściana zachodnia gdyńskiego Forum zamknięta została ciągiem jednolicie ukształtowanych budynków z podcieniami w przyziemi. Po drugiej, północnej stronie Mola Południowego, przy Basenie Prezydenta zlokalizowany miał być zespół administracyjny, lecz jego kształt architektoniczny nie został jeszcze wówczas bliżej zdefiniowany.

Jest wszakże charakterystyczne, że projektanci włączyli w układ Dzielnicy Reprezentacyjnej także plac pod Kamienną Górą, tj. Plac Grunwaldzki, który był przewidywany w tym miejscu już w planach śródmieścia Gdyni z końca lat dwudziestych. Stanowił on przestrzenne zakończenie projektowanego przedłużenia osi ulicy Żeromskiego i jej rozwinięcia, dynamicznie rozszerzającego się w kierunku podnóża Kamiennej Góry. Plac Grunwaldzki był miejscem gdzie uroczystości obchodzono Święto Morza latem 1939 r.

Całość założenia Dzielnicy Reprezentacyjnej zakomponowano z dużym rozmachem, a jej asymetryczny układ pozwolił ustrzec się przed przesadną monumentalnością. Kompozycja łączyła w sobie pierwiastki funkcjonalizmu z nowoczesnie pojmowanym projektowaniem krajobrazowym, eksponującym morską sylwetę miasta jako nośnik cech reprezentacyjnych i symbolicznych.

Projekt ten, zaaprobowany przez wszystkie zainteresowane gremia oraz rozpropagowany w prasie, zdobył sobie znaczną akceptację społeczną. Jego realizację rozpoczęto już w 1938 r. Przed wrześniem 1939 r. powstał na końcu mola budynek Stacji Rybackiej, zaawansowano budowę Domu Żeglarskiego (il. 10) i częściowo urządzono zieleńce biegnące

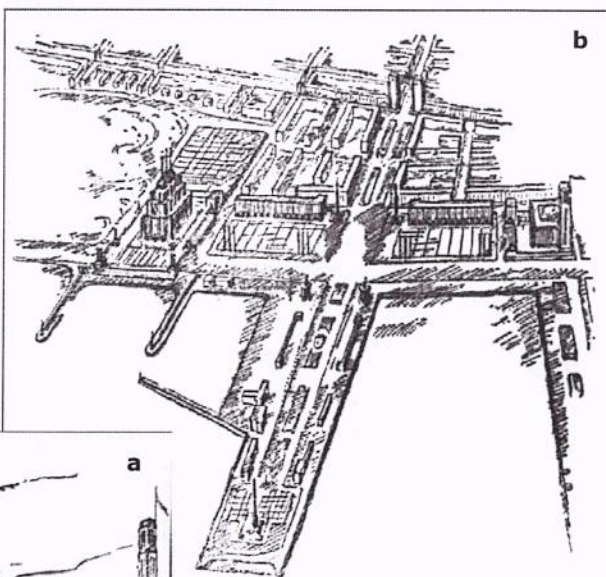
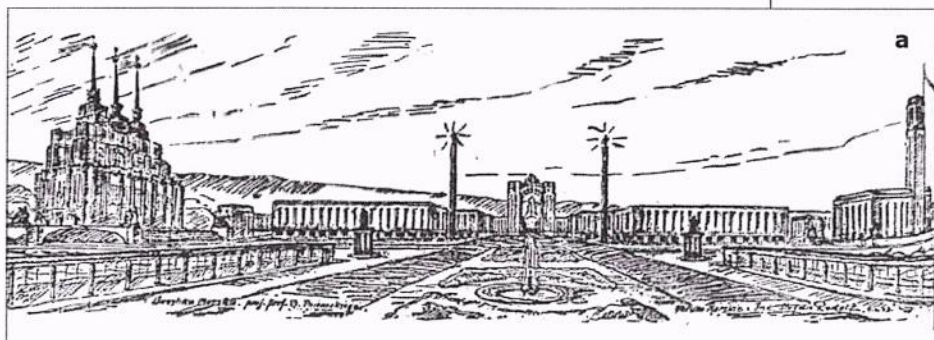
środkiem Mola. Dziś zespół Mola Południowego wraz z Basenem Żeglarskim stanowi najatrakcyjniejsze widokowo i turystycznie miejsce w Gdyni – morską wizytówkę miasta (il. 11).

Pochwała monumentalizmu - propozycja dyskusyjna z 1938 r.

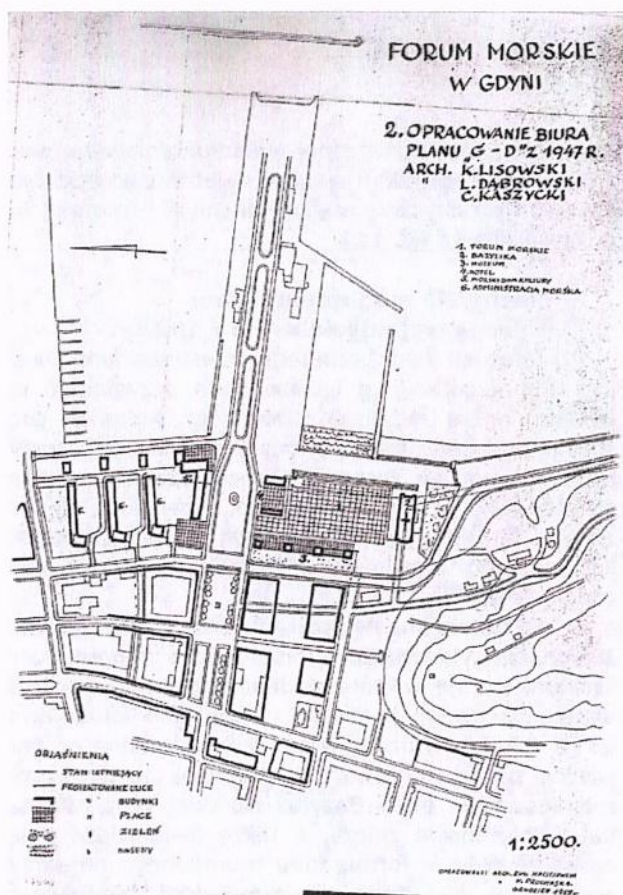
Dyskusji nad kształtem przestrzennym Dzielnicy Reprezentacyjnej bardzo żywo przyglądała się gdyńska prasa i gdyńska publiczność. Jednakże sposób, w jaki włączył się do niej Stefan Rudolf - architekt związany ze środowiskiem warszawskim, który od niedawna przebywał w Gdyni - był dość niespotykany. W 1938 r. opublikował on bowiem i opatrzył komentarzem rozwiniętą w specyficzny sposób koncepcję Dzielnicy.

Bazowała ona na projekcie Stanisława Filipkowskiego, ale była jego zdwojoną i mocno zmonumentalizowaną wersją, w której dodano symetryczne odbicie układu placowego po drugiej stronie Mola Południowego (il. 12ab). Widzimy w niej dwa połączone ze sobą wielkie place otoczone kolumnadami, symetrycznie rozmieszczone bryły Bazyliki Morskiej oraz ratusza, dalej kolumnowe znicze, a także dwie wieże połączone ze sobą w formie łuku triumfalnego na skrzyżowaniu ul. 10 Lutego i Świętojańskiej. Wszystko to w rygorze symetrii i monumentalizmu, cech tak charakterystycznych dla końca lat trzydziestych. W tym duchu też opisywał autor swoją koncepcję: „Dzielnica reprezentacyjna Gdyni winna tworzyć wielkie i monumentalne założenie miejskie (...). Sercem tego założenia ma być duży plac, położony symetrycznie na osi, prowadzącej przez moło południowe (...)”⁸. W innym miejscu dodawał jeszcze, że przestrzeń ta nigdy nie będzie za wielka, a jest bardzo potrzebna na wszelkie zebrania publiczne, manifestacje i defilady.

8. Stefan Rudolf, *Forum Morskie*, 1938



12. Koncepcja dyskusyjna z przyjętym do realizacji projektem Dzielnicy Reprezentacyjnej, arch. Stefan Rudolf, 1938:
a. widok od strony morza; **b.** widok z lotu ptaka



13. Pierwsza powojenna koncepcja kontynuacji budowy Dzielnicy Reprezentacyjnej Gdyni, opracowana w 1947 r. przez urbanistów z Biura Planu G-D: Kamila Lisowskiego, L(eszka?) Dąbrowskiego i Czesława Kaszyńskiego (zbiory własne autorki)

Przedstawiony przez inż. Stefana Rudolfa pomysł przeprojektowania układu, przesycony był aż nazbyt widocznym upodobaniem do totalitarnej estetyki. Nie wzbudził on w końcu lat trzydziestych entuzjazmu w Gdyni; nie wpłynął też na zmianę przyjętą do realizacji koncepcji przestrzennej Dzielnicy.

Lata 1939-1945

W czasie wojny śródmieście Gdyni praktycznie uniknęło większych zniszczeń. Bardzo mocno ucierpiało natomiast port, a w tym również nabrzeża Mola Południowego i Basenu Żeglarskiego. W początkach lat

czterdziestych, a więc w okresie okupacji, na terenie projektowanej przedtem Dzielnicy Reprezentacyjnej pojawiły się jednak dwa nowe elementy przestrzenne.

Pierwszym była zasadzona przez Niemców wysoka aleja topolowa, której szpaler stanowić zaczął i do dziś stanowi barierę widokową, oddzielającą śródmieście od Basenu Żeglarskiego. Drugi to już nieistniejąca, a zbudowana w 1942 r. pod Kamienną Górą *Stadthalle* – duża hala widowiskowa połączona z lokalem rozrywkowym. Stanęła ona u zbiegu ulic Sienkiewicza, Armii Krajowej i Sędzickiego, a z uwagi na swą nieciekawą architekturę i wysoki dwuspadowy dach nazwana została przez gdynian „stodołą”. Po wojnie budynek ten był siedzibą różnych teatrów⁹, aż do 1960 r., kiedy to po generalnym remoncie doszczętnie spłonął.

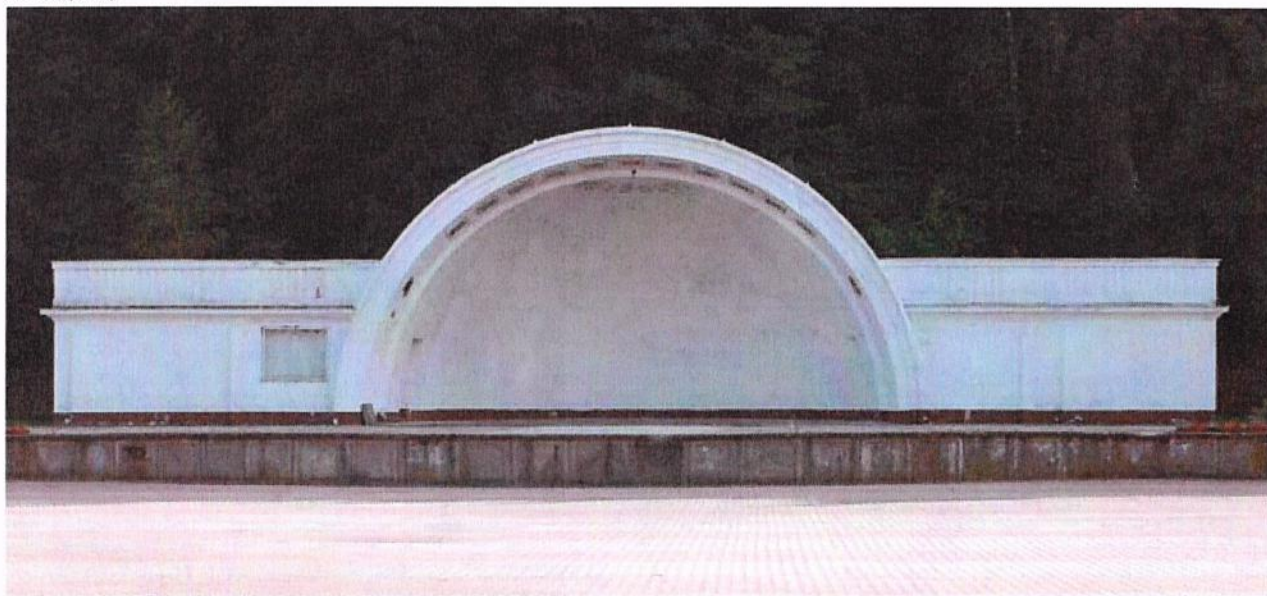
Próby kontynuacji idei i konkurs architektoniczny z 1956 r.

Koniec lat czterdziestych był w Gdyni – podobnie jak w całej Polsce – okresem odbudowy. Przywrócono dawny kształt basenów przylegających do Mola Południowego – dokończono także przerwana przez wojnę budowę Domu Żeglarza Polskiego. Jednakże nie miał on być użytkowany zgodnie ze swym pierwotnym przeznaczeniem, lecz przekazany jako budynek szkolny Państwowej Szkole Rybołówstwa Morskiego (obecnie mieści się tu Wydział Nawigacyjny Akademii Morskiej).

Jednocześnie urbaniści, wśród których było również kilku pracujących w Gdyni przed wojną, zaczęli snuć projekty dokończenia dzieła reprezentacyjnego ukształtowania styku miasta z morzem. Były to plany, które w mniejszym lub większym stopniu kontynuowały sposób myślenia projektantów przedwojennych. Widać jednak pewną zmianę w rozłożeniu akcentów przestrzennych. Planiści powojenni przykładali również dużą wagę do terenów położonych po północnej stronie Mola Południowego przy Nabrzeżu Prezydenta, co do tych po stronie południowej, przy Basenie Żeglarskim.

9. *Musicala, operetki, wodewile* (p. red. S. Kitowskiego), Gdynia 2008, s. 7

14. Muszla koncertowa na Placu Grunwaldzkim pod Kamienną Górą zbudowana w latach pięćdziesiątych XX w. (fot. Maria J. Sołtysik)

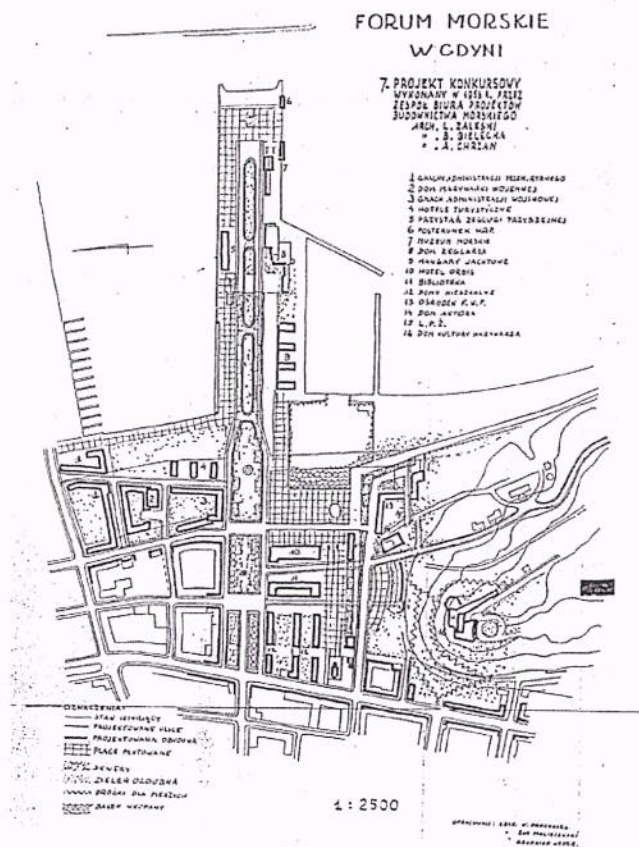


Jako pierwszy, w 1947 r., Kamil Lisowski wraz z L. (Leszkiem?) Dąbrowskim i Czesławem Kaszyckim z Biura Planu G-D opracowali projekt (il. 13), który w sensie planistycznym był dość czytelnym nawiązaniem do projektu Stanisława Filipkowskiego z 1938 r. Głównym elementem zespołu pozostało placowe założenie Forum Morskiego, otwarte szeroko na Basen Żeglarski. Koncepcja z 1947 r. stanowiła jednocześnie ostatnią, w której pojawia się idea Bazyliki Morskiej - i to w formie takiej, jak ją ukształtował Bohdan Pniewski. Naprzeciw niej nie lokalizowano już jednak ratusza, a zamiast niego jako akcent wysokościowy znalazł się hotel. Przewidziane zostały również inne korekty programowe. Od zachodu układ placu zamykał ciąg zabudowań muzeum, a projektowany tu przedtem zespół administracyjny - teraz w formie trzech wydłużonych i usytuowanych prostopadłe do Nabrzeża Prezydenta bloków - znalazł się po północnej stronie Alei Zjednoczenia (dziś Jana Pawła II). Obok nich stanąć miał morski dom kultury. W koncepcji Lisowskiego i jego kolegów z Biura G-D zaznaczono również przedłużenie linii ulicy Żeromskiego na południe. Nie była to już jednak szeroka oś przestrzenna jak u Filipkowskiego, lecz jedynie ciąg pieszy, poprowadzony do podnóża Kamiennej Góry i zakończony półokrągłym pawilonem. Być może już wówczas myśłano o usytuowaniu tu muszli koncertowej, która faktycznie nieco później w tym miejscu i przy urządzonym ponownie Placu Grunwaldzkim powstała (il. 14).

W 1949 r. zapadła decyzja ustawienia na osi Mola Południowego - w miejscu gdzie niegdyś stał Dom Kuracyjny - Pomnika Wdzięczności dla Armii Radzieckiej. Jego wykonanie powierzono wybitnemu rzeźbiarzowi, Marianowi Wnukowi, a odsłonięcie pomnika miało miejsce w 1953 r. Monument ten, o wyraźnie propagandowym przesłaniu politycznym, był jednak w sensie artystycznym świetnie zrobiony i dobrze wpisany skalą oraz formą w całość założenia Skweru Kościuszki-Alei Zjednoczenia. Przez długie lata stanowił zresztą dominantę przestrzenną tej części miasta, aż do 1990 r., kiedy to został zdemontowany.

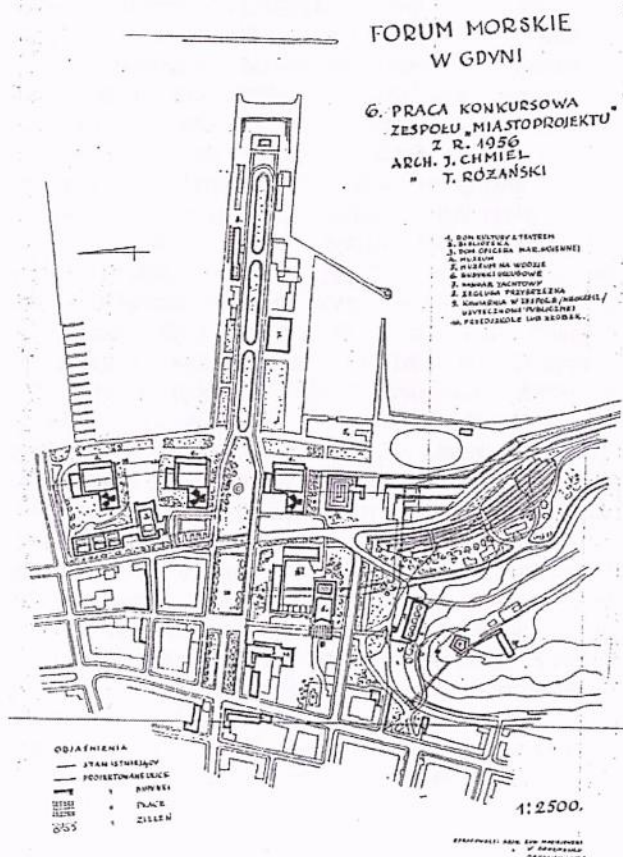
Przez całe lata pięćdziesiąte rejon dawnej Dzielnicy Reprezentacyjnej był przedmiotem prac studialnych urbanistów z różnych trójmiejskich pracowni projektowych. W roku 1956 został zorganizowany konkurs urbanistyczny na rozplanowanie tego terenu, który teraz nosił nazwę „Forum Morskie” w Gdyni. Wyniki konkursu stać się miały materiałem dla dalszych działań realizacyjnych, a znane są one z wykonanego w 1959 r. podsumowania, przedstawionego szkicowo, w ujednoliconej formie graficznej i ideowej przez dwóch architektów: Włodzimierza Prochaskę i Eugeniusza Maciejewskiego. Obaj oni należeli do czynnych projektantów gdyńskich jeszcze przed wojną i znakomicie znali istotę tej problematyki.

Zespół Forum Morskiego powstać miał na miejscu dawnej Dzielnicy Reprezentacyjnej, obejmując swym zasięgiem teren po obu stronach Mola Południowego i sięgając na zachód aż do linii ul. Świętojańskiej. Program przestrzenny był bardziej niż dotąd rozbudowany, choć wyraźnie już inny, dostosowany do nowej sytuacji politycznej. Przede wszystkim nie



15. Koncepcja konkursowa na „Forum Morskie w Gdyni” z 1956 r. autorstwa architektów z Biura Projektów Budownictwa Morskiego w Gdańsku: Lecha Zaleskiego, Barbary Bieleckiej i Andrzeja Chrzana (zbiory własne autorki)

16. Koncepcja konkursowa na „Forum Morskie w Gdyni” z 1956 r. autorstwa architektów Józefa Chmiela i Tadeusza Różańskiego (zbiory własne autorki)





17. Gdynskie Akwarium na Molo Południowym, część wschodnia, zbudowana w latach 1967-70 wg projektu Lecha Zaleskiego (fot. Maria J. Soltysik)

było już mowy o umieszczeniu tu Bazyliki Morskiej czy ratusza – te dwa symbole władzy duchowej i samorządowej nie mogły zaistnieć w nowej rzeczywistości ustrojowej. Przewidywano natomiast lokalizację morskiego domu kultury, biblioteki, muzeum, domu oficera oraz zespołu administracyjnego i hotelowego. Na Molo Południowym zamierzano zbudować dworzec żeglugi przybrzeżnej i ośrodek sportów wodnych. Analizując dziś wykonane wówczas prace szczególną uwagę zwracają dwie, które wychodziły z zupełnie różnych założeń ideowo-przestrzennych.

Pierwszą była koncepcja przestrzenna zespołu z Biura Projektów Budownictwa Morskiego w Gdańsku, wykonana pod kierunkiem Lecha Zaleskiego (**il. 15**). W pewnym stopniu kontynuowała ona międzywojenne ustalenia projektowe dla tego terenu – choć wiele też było zmian. Proponowała przede wszystkim dość istotne powiększenie Basenu Żeglarskiego i utworzenie w głębi łądu dodatkowego akwenu jachtowego. Architekci zmniejszyli tym samym wielkość głównego placu i przesunęli jego układ na zachód, łącząc go z Placem Grunwaldzkim oraz prowadząc szerokim ciągiem placowym aż do kościoła Najświętszej Marii Panny. Od zachodu układ placu nadmorskiego został zamknięty dużą bryłą hotelu i stojącej za nim biblioteki. W miejscu dawnej bazyliki morskiej stanąć miał ośrodek wczasowy F.W.P, a po północnej stronie Mola Południowego, przy Nabrzeżu Prezydenta usytuowany został zespół administracji morskiej, dom marynarza oraz trzy hotele turystyczne. Na samym Molu, przy Nabrzeżu Pomorskim zlokalizowano przystań żeglugi przybrzeżnej, a po obu stronach dawnego Domu Żeglarza muzeum morskie i ciąg hangarów jachtowych. Wzdłuż Nabrzeża Pomorskiego i Nabrzeża Prezydenta ukształtowano szeroki bulwar nadmorski.

Zupełnie inaczej przedstawiał się projekt wykonany przez Józefa Chmiela i Tadeusza Różańskiego z gdańskiego Miastoprojektu (**il. 16**). Ich praca zu-

pełnie odcięła się od koncepcji międzywojennych, czego głównym znakiem była całkowita rezygnacja z idei placu nadmorskiego przy Basenie Żeglarskim. Plac miał zostać zabudowany dużym gmachem muzeum i bliżej nieokreślonym kompleksem usługowym. Zaproponowano natomiast niewielkie rozszerzenie placowe po północnej stronie Mola Południowego, sytuując przy nim dom oficera i dwa zaprojektowane bliźniaczo zespoły usługowe. W centralnej części całego założenia stanąć miał dom kultury z teatrem, a na południe od niego, już na zboczu Kamiennej Góry, wielka biblioteka. Północno-wschodnie zbocze Kamiennej Góry, pozbawione zadrzewienia, miało zostać przeznaczone na tarasy widokowe, a na szczycie wzniesienia sytuowano kawiarnię.

W sumie jednak żadna z koncepcji konkursowych nie została przyjęta do całościowej realizacji, choć trzeba stwierdzić, że część obiektów zrealizowanych tu w następnych 30 latach miała lokalizację zbliżoną do tej, jaką wskazywał dla nich projekt Lecha Zaleskiego i jego zespołu

Doraźne inwestycje lat 1960-1990

Lata sześćdziesiąte, siedemdziesiąte i osiemdziesiąte XX w. były okresem, kiedy teren dawnej Dzielnicy Reprezentacyjnej traktowano jako obszar

18. Dworzec Żeglugi Przybrzeżnej na Molo Południowym w Gdyni, zbudowany w latach 1973-75 wg projektu Lecha Zaleskiego (fot. Maria J. Soltysik)





19. Teatr Muzyczny w Gdyni, zbudowany w latach 1971-79 wg projektu Józefa Chmiela i Daniela Olędzkiego (fot. Maria J. Soltysik)

doraźnie podejmowanych, wielkokubaturowych inwestycji. Nie był on widziany całościowo, jako zdefiniowany zespół urbanistyczny, lecz wyrывkowo, na miarę bieżących potrzeb i możliwości. Chlubny wyjątek stanowiły tylko te realizacje, które lokalizowano w obrębie samego Mola Południowego i które kontynuowały zamysł przestrzenny powzięty jeszcze w okresie międzywojennym.

Jako pierwsze, na końcu Mola Południowego, powstało Gdyńskie Akwarium (1967-70, **il. 17**), a nieco później w jego pobliżu Dworzec Żeglugi Przybrzeżnej (1973-75, **il. 18**). Oba obiekty wykonano według projektu Lecha Zaleskiego – tego samego architekta, który w latach pięćdziesiątych brał udział w konkursie na Forum Morskie. Oba też prezentują ciekawą architekturę, świetnie dopasowaną skalą i charakterem do nadmorskiego krajobrazu. W tym samym czasie powstały też wzdłuż linii Basenu Żeglarskiego hangary jachtowe, niskie i dobrze wpisane w układ terenu.

Dwa kolejne prestiżowe gmachy wzniesione na terenie dawnej Dzielnicy Reprezentacyjnej zlokalizowano u podnóża Kamiennej Góry. Były to: Teatr Muzyczny (1971-79, **il. 19**)¹⁰ i usytuowany obok niego Hotel „Gdynia”. Mimo iż obiekty te stoją w bezpośrednim sąsiedztwie, stanowią względem siebie ostry dysonans przestrzenny. Ciekawa, rozróżniona bryła teatru, autorstwa Józefa Chmiela i Daniela Olędzkiego, przytłoczona została wielką, prostopadłościenną kubaturą hotelu, którego typowy projekt zakupiono w latach 80. od szwedzkiej sieci hotelowej. Realizacja hotelu – będąca przez długie lata najwyższą i najbrzydszą w całej Gdyni – do dziś prawdziwie uraga regułom skali i formy stosownej dla tak eksponowanego miejsca.

Lata 1990-1996.

Wielkie wizje - małe realizacje

Dokonany w 1989 r. przełom polityczny pociągnął za sobą również przełom w myśleniu o przestrzeni miasta. Pierwszym jego widocznym znakiem było

usunięcie Pomnika Wdzięczności ze Skweru Kościuszki. Poszukiwanie tożsamości, powrót do przerwanej tradycji i sięganie do korzeni – pozostające dotąd jakby w „sferze zakazanej” – stało się jawną i coraz powszechniejszą praktyką. W Gdyni zaczęto znów poszukiwać zagubionych wartości przestrzennych, a rejon Mola Południowego zobaczono ponownie jako potencjalną wizytówkę miasta. Nie wszystkie jednak koncepcje okazały się udane.

W latach dziewięćdziesiątych XX w. wykonano dwa znaczące projekty dotyczące interesującego nas terenu. Niemal jednocześnie powstała koncepcja zlokalizowania na osi Skweru Kościuszki biurowca *World Trade Center* w kształcie wielkiego łuku triumfalnego i koncepcja zlokalizowania na zakończeniu Mola Południowego „Daru Pomorza”. Ten pierwszy projekt – choć ideowo frapujący – w sposób zdecydowany likwidowałby unikalny krajobrazowo charakter tego ciągu, przytłaczając go wielką skalą i „urzędniczym” charakterem. Koncepcja ustawienia „Daru Pomorza” w suchym doku na końcu Mola Południowego, tam gdzie niegdyś miał stanąć Pomnik Zjednoczenia Ziemi Polskich, była znacznie bardziej dostosowana do charakteru i historycznej tradycji zespołu. Jednakże i ona niosła za sobą wiele aspektów negatywnych, takich

20. Praca odznaczona I nagrodą w konkursie na Pomnik Marynarza Polskiego w 2006 r., autorstwa Tadeusza Pietrzkiewicza, Wojciecha Sęczawy i Tomasza Celewicz z Gdańska (fot. Maria J. Soltysik)



10. 1947-1997. 50 lat dorobku architektów Wybrzeża Gdańskiego (red. J. Ciemnołoński, K. Pławiński, J. Poklewski-Koziełło), Gdańsk 2000.



21. Muzeum Miasta Gdyni, zbudowane w 2007 r. wg projektu Krzysztofa Kozłowskiego (fot. Maria J. Sołtysik)

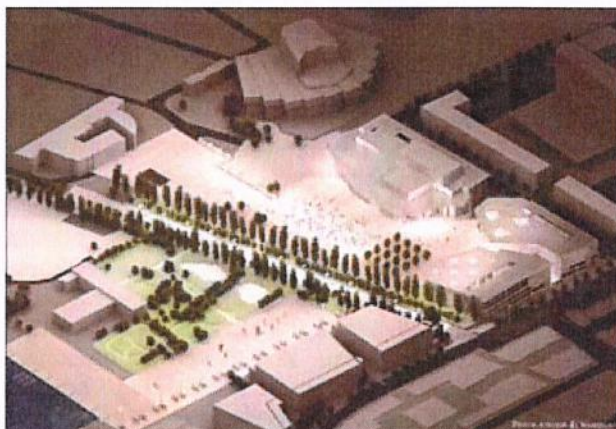
jak np. konieczność zlokalizowania przy nim dodatkowego obiektu kubaturowego, czy też fakt uczynienia z pięknego żaglowca czegoś w rodzaju sztucznej atrapy stojącej w zagłębieniu w ziemi.

Z pewnością najwłaściwszym pomysłem dla tego zespołu była idea ponownego postawienia na osi Mola Południowego wybitnego i symbolicznego akcentu rzeźbiarskiego. W 2006 r. ogłoszono konkurs na Pomnik Marynarza Polskiego – zresztą już drugi konkurs z kolei – który stanąć miał w miejscu dawnego Pomnika Wdzięczności. Tym razem rezultat konkursu był zarówno przestrzennie jak i rzeźbiarsko dość obiecujący. Autorzy nagrodzonej pierwszą lokatą pracy: Tadeusz Pietrkiewicz, Wojciech Sęczawa i Tomasz Celewicz z Gdańska zaproponowali rzeźbę symbolicznej „bramy” (**il. 20**), tak zrośniętą z dziejami miasta. Jednakże do dzisiaj projekt ten nie wszedł w fazę realizacji.

Epilog – lecz czy na pewno szczęśliwy...

W 2007 r. teren dawnej Dzielnicy Reprezentacyjnej ponownie stał się przedmiotem zainteresowania. Kończono tu bowiem budowę prestiżowej inwestycji – Muzeum Miasta Gdyni połączonego z Muzeum Marynarki Wojennej. Budynek stanął przy dawnym hotelu Polska Riwiera, a autorem projektu był gdyński architekt Krzysztof Kozłowski (**il. 21**).

W tym samym jeszcze roku władze miasta ogłosiły konkurs urbanistyczno-architektoniczny na Centrum Kultury w Gdyni, które miało być zlokalizowane właśnie w miejscu dawnej Dzielnicy Reprezentacyjnej, a właściwie w samym jej centrum, tj. w obrębie dawnego placu nadmorskiego. Program przestrzenny nowego zespołu przewidywał lokalizację takich budowli użyteczności publicznej jak teatr, mediateka i galeria, a zadaniem projektantów było także ukształtowanie placu otwartego widokowo na morze. To wła-



22. Projekt odznaczony I nagrodą w konkursie na Centrum Kultury w Gdyni z 2007 r., autorstwa Stanisława Fiszer z zespołem (fot. Maria J. Sołtysik)

śnie założenie zostało mocno podkreślone w warunkach konkursu. Zwycięską pracą okazał się projekt Stanisława Fiszer (**il. 22**), architekta prowadzącego praktykę zawodową w Paryżu i w Warszawie. Jednakże już pierwsze spojrzenie na przedstawioną przez niego koncepcję wskazuje na to, że ten warunek konkursu nie został w niej uwzględniony, a plac przed budowlami tworzącymi Centrum oddziela od morza aleja topolowa i przypadkowe i substandardowe elementy istniejącego zagospodarowania. Walor widokowego kontaktu z morzem – główny atrybut tego miejsca – został gdzieś zagubiony. Miejmy nadzieję, że w dalszych pracach projektowych ten błąd zostanie skorygowany. Pozostaje też mieć nadzieję, że w związku z tą inwestycją doczekamy się realizacji idei placu śródmiejskiego otwartego na morze – idei, która od samego początku stanowiła myśl przewodnią urbanistyki Gdyni.

GDYNIA_uzgodnienie projektu bca

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków <bzabytkow@gdynia.pl>

10 października 2024 15:50

Do: Adam Okuniewski <okuniewski@b-ca.pl>

CC: bedra@b-ca.pl

Dzień dobry,

potwierdzam odbiór przesłanej do zaopiniowania koncepcji parku położonego pomiędzy Basenem Żeglarskim a Aleją Lipową. W celu dokonania dokładnej analizy projektu, zwracamy się z prośbą o przesłanie planu pokazującego szerszy zakres sąsiedztwa działek projektowych, który w dokładny sposób przedstawiałby kontekst przestrzenny m.in. planowanej osi widokowej oraz osi tworzonych przez budynki i przejścia. Jest to konieczne z uwagi na lokalizację działki na terenie planowanego przed II w.ś. Forum Morskiego.

Odnosząc się ogólnie do zasady kompozycyjnej, obłe kształty urządzenia terenu (włącznie z rzeźbą na środku) sprawiają wrażenie elementów obcych, które nie wynikają z uwarunkowań przestrzennych najbliższego sąsiedztwa. Warto rozważyć wprowadzenie w projekcie kształtów, brył i elementów, które nawiązywałyby do nowoprojektowanej zabudowy hotelu oraz do założenia urbanistycznego Skweru Kościuszki.

Z poważaniem

--

Karol Łatkowski
Podinspektor

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków

tel. +48 58 668 83 43

karol.latkowski@gdynia.pl

Urząd Miasta Gdyni * Gdynia City Hall

[al. Marszałka Piłsudskiego 52/54](#)

81-382 Gdynia

Tel. +48 58 626 26 26, Fax. +48 58 620 97 98

umgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.plInformacja dotycząca przetwarzania danych osobowych, zamieszczona jest na BIP Gdynia, pod adresem <https://bip.um.gdynia.pl>

W dniu 25.09.2024 o 11:25, Adam Okuniewski pisze:

[Ukryto cytowany tekst]

GDYNIA_uzgodnienie projektu bca

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków <bzabytkow@gdynia.pl>

25 października 2024 14:07

Do: Adam Okuniewski <okuniewski@b-ca.pl>

CC: bedra@b-ca.pl

Dzień dobry,

po przeanalizowaniu koncepcyjnego projektu, przekazujemy następujące informacje:

- założenie urbanistyczne parku należy oprzeć o dwie główne osie kompozycyjne – podyktowaną przez mpzp oraz skośną wynikającą z ukształtowania budynków (jak w załączniku), na skrzyżowaniu osi można umieścić spajającą formę urbanistyczną, np. plac z otwarciem widokowym na basen żeglarski;
- w celu zachowania spójności parku z otoczeniem zabudowy hotelu, ciąg pieszy poprowadzony pomiędzy budynkami wzdłuż skośnej osi, należy wydłużyć i kontynuować zasady jego kompozycji – ta sama szerokość ścieżki, rodzaj nawierzchni, prostokątne trawniki/kwietniki;
- elementy małej architektury w postaci rzeźb i fontann należy umieścić poza osiami.

Zwracamy się również z prośbą o przesłanie rysunku ze schematycznym układem urbanistycznym parku nałożonym na plan historyczny.

Z poważaniem

--

Karol Łątkowski
Podinspektor

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
tel. +48 58 668 83 43
karol.latkowski@gdynia.pl



Urząd Miasta Gdyni * Gdynia City Hall
[al. Marszałka Piłsudskiego 52/54](#)
81-382 Gdynia
Tel. +48 58 626 26 26, Fax. +48 58 620 97 98
umgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.pl

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych, zamieszczona jest na BIP Gdynia, pod adresem <https://bip.um.gdynia.pl>

W dniu 18.10.2024 o 09:51, Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków pisze:

[Ukryto cytowany tekst]



1.JPG
231K

UMOWA nr UD/2024/07

o wspólnej realizacji

zawarta w dniu 22.02.2024 w Gdyni,
pomiędzy **Gminą Miasta Gdyni** z siedzibą w Gdyni (81-382) Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, NIP 586-231-23-26, REGON 000598486,
reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Gdyni Wojciecha Szczurka, z upoważnienia którego działa: Marek Łucyk – Wiceprezydent Miasta Gdyni,
zwaną dalej **MIASTEM**,

Affiliate Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, kod: 00-480, ul. Wiejska 11/5, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000583714, posiadającą NIP: 5252634698, REGON: 362892370, o kapitale zakładowym w wysokości 5 300 000,00 zł, którą reprezentuje:

Grzegorz Goryszewski – Prezes Zarządu,

zwaną dalej **INWESTOREM**

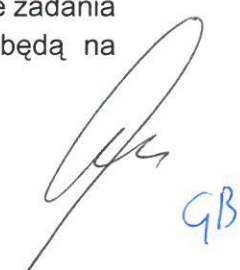
zwanymi dalej łącznie **STRONAMI**

w sprawie współfinansowania i budowy inwestycji w postaci urządzenia parku na obszarze objętym projektem KLIMATyczne Centrum

P r e a m b u ł a

Mając na względzie że:

1. MIASTO na działkach MIASTA, zlokalizowanych między innymi w obszarze Skweru Kościuszki i Mola Południowego, realizuje projekt KLIMATyczne Centrum, którego elementem jest urządzenie parku na działkach nr 3024 i 3025, zwanego dalej Parkiem (obszar Parku przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej umowy);
2. Park znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działek INWESTORA, na których INWESTOR zamierza zrealizować inwestycję polegającą na budowie hotelu i apartotelu, zwaną dalej **Inwestycją** (obszar Inwestycji stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy);
3. INWESTOR złożył MIASTU propozycję wspólnego urządzenia Parku w sposób objęty niniejszą umową, ponieważ leży to w jej interesie gospodarczym, jest zgodne z przepisami prawa podatkowego oraz nie pociągnie za sobą negatywnych konsekwencji w tym zakresie;
4. Celem wspólnego urządzenia Parku jest:
 - 4.1. Ożywienie i wzbogacenie układu urbanistycznego Śródmieścia Gdyni zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1104, przyjętym uchwałą nr VI/92/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 r., podniesienie walorów krajobrazowych terenów Śródmieścia, zwiększenie atrakcyjności tej części miasta; oraz
 - 4.2. Poprawa jakości życia mieszkańców Gdyni, w szczególności mieszkańców i innych rezydentów Śródmieścia Gdyni oraz przyszłych użytkowników Inwestycji INWESTORA, poprzez wytworzenie w jej najbliższym sąsiedztwie nowej atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjnej stanowiącej park i tym samym zwiększenie atrakcyjności planowanej przez INWESTORA Inwestycji,
5. MIASTO jest podmiotem sektora finansów publicznych, w związku z czym wszelkie zadania objęte niniejszą umową a finansowane ze środków publicznych, realizowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo zamówień publicznych;



STRONY postanawiają zawrzeć niniejszą umowę, zgodnie z którą INWESTOR wraz z MIASTEM urządzi Park, a następnie INWESTOR nieodpłatnie przekaże na rzecz Miasta nakłady poczynione na działkach MIASTA, aby MIASTO mogło zarządzać i gospodarować urządzonym parkiem, który – co Strony zgodnie potwierdzają – stanowić będzie wysoką wartość społeczną dla mieszkańców Gdyni, w szczególności mieszkańców i innych rezydentów Śródmieścia Gdyni, przyszłych użytkowników Inwestycji INWESTORA oraz turystów .

§1

1. Zakres rzeczowo-finansowy urządzenia Parku obejmuje:

- 1.1. wykonanie dokumentacji projektowej koniecznej do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, zgodnie z warunkami, o których mowa w załączniku nr 3;
- 1.2. wykonanie dokumentacji koniecznej do przeprowadzenia przetargu na wybór Wykonawcy robót, zgodnie z warunkami, o których mowa w załączniku nr 3, oraz sprawowania nadzoru inwestorskiego;
- 1.3. realizację urządzenia Parku (roboty budowlane);
- 1.4. sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót, zgodnie z warunkami, o których mowa w załączniku nr 3;
- 1.5. sprawowanie nadzoru inwestorskiego;

2. Strony zobowiązują się współfinansować urządzenie Parku w zakresie rzeczowym określonym w ust. 1 na następujących zasadach:

- 2.1. koszty wynikające z zakresu , o którym mowa w punkcie 1.1., 1.2. i 1.4., w 100% kosztu brutto pokryje INWESTOR;
 - 2.2. koszty wynikające z zakresu, o którym mowa w punkcie 1.5, w 100% kosztu brutto pokryje MIASTO o ile podejmie się zapewnić nadzór inwestorski w oparciu o własne służby; w przypadku realizacji nadzoru inwestorskiego przez podmiot zewnętrzny, koszty wspólnie pokryją strony, każda w 50% kosztu brutto;
 - 2.3. koszty wynikające z zakresu, o którym mowa w punkcie 1.3., pokryją Strony, każda w 50% kosztu brutto.
3. Strony postanawiają, że zakładany koszt maksymalny zakresu, o którym mowa w punkcie 1.3., nie powinien przekroczyć kwoty 2 (dwóch) milionów zł brutto. Zmiana ww. wartości wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. Zwiększone koszty strony poniosą wg. zasad określonych w ust. 2.

§2

1. INWESTOR zobowiązany jest:

- 1.1. uzgodnić z Ogrodnikiem Miasta założenia programowe do opracowania koncepcji urządzenia Parku, a następnie uzgodnić z nim opracowaną koncepcję,
- 1.2. w zakresie dokumentacji i pozwoleń INWESTOR zobowiązuje się:
 - a) opracować kompletną dokumentację projektową konieczną do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę
 - b) uzyskać prawomocne pozwolenie na budowę,
 - c) opracować dokumentację konieczną do przygotowania procedury przetargowej na wybór Wykonawcy robót i Nadzoru inwestorskiego i przekazać je MIASTU do dnia 31 lipca 2024 r.

2. INWESTOR jest zobowiązany uzgodnić dokumentację o której mowa w pkt 1.2 lit. a) powyżej z Wydziałem Inwestycji Urzędu Miasta, Gdyńskim Centrum Sportu i Ogrodnikiem Miasta.
3. INWESTOR oświadcza, iż będą mu przysługiwać majątkowe prawa autorskie do całej dokumentacji projektowej, która powstanie w wyniku realizacji urządzenia Parku, na zasadach opisanych w załączniku nr 3. Z chwilą odbioru dokumentacji przez MIASTO, INWESTOR przenosi na MIASTO nieodpłatnie autorskie prawa majątkowe do dokumentacji dotyczącej urządzenia Parku, wg zasad i na polach eksploatacji, o których mowa w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
4. MIASTO w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy zobowiązuje się udzielić, wskazanym przez INWESTORA przedstawicielom pracowni projektowej, pełnomocnictwa do reprezentacji MIASTA w postępowaniu ws. uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę dla urządzenia Parku oraz do udzielenia wszelkich niezbędnych do uzyskania ww. decyzji oświadczeń i uzgodnień.
5. MIASTO zobowiązuje się, po otrzymaniu od INWESTORA i odebraniu dokumentacji i pozwolenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1.2 ppkt 1.2.2, do przeprowadzenia w imieniu swoim oraz w imieniu INWESTORA postępowania przetargowego w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych na wybór wykonawcy robót (Wykonawca), jednak nie wcześniej niż po uzyskaniu od INWESTORA upoważnienia do dokonania powyższych czynności, przy czym INWESTOR uprawniony jest do nominacji połowy członków komisji przetargowej.
6. Umowa z Wykonawcą zostanie zawarta przez MIASTO w imieniu własnym oraz w imieniu INWESTORA jako zamawiającymi, przy czym:
 - 4.1. Strony ustalają, że na podstawie warunków ww. umowy Wykonawca robót zostanie zobowiązany do odrębnego fakturowania robót z uwzględnieniem dwóch płatników: MIASTA i INWESTORA w proporcji, o której mowa § 1 pkt 2.3. niniejszej umowy;
 - 4.2. Płatności za wykonane roboty będą wykonywane przelewem na konto Wykonawcy w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Stronę prawidłowo wystawionej faktury VAT. Podstawą płatności dla Wykonawcy robót, będzie podpisany przez inspektora nadzoru protokół częściowy odbioru robót lub protokół odbioru końcowego.
7. MIASTO zobowiązuje się do zapewnienia niezbędnego nadzoru inwestorskiego, zwanego dalej Nadzorem Inwestorskim, w oparciu o służby własne pod warunkiem posiadania dostatecznych zasobów lub w oparciu o podmiot zewnętrzny, który zostanie wybrany w postępowaniu przeprowadzonym na podstawie ustawy prawo zamówień publicznych. Decyzja w powyższej sprawie zostanie podjęta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.
8. Rozliczenie kosztów Nadzoru Inwestorskiego realizowanego przez podmiot zewnętrzny odbywać się będzie według tych samych zasad, o których mowa w § 1 ust. 2 p. 2.2.

§3

1. STRONY będą dążyły do zakończenia realizacji urządzenia Parku do dnia 30 września 2026 roku, rozumianego jako uzyskanie odpowiedniego pozwolenia na użytkowanie, przy założeniu, że roboty rozpoczęte będą nie wcześniej niż 1 września 2024 roku, z zastrzeżeniem terminów wynikających z przepisów ustawy prawo zamówień publicznych, rzeczywistego przebiegu postępowań o udzielenie zamówień publicznych oraz terminów wynikających z zawartych umów.
2. Należyte wykonanie niniejszej umowy zostanie przez MIASTO potwierdzone protokołem



ostatecznego i całkowitego rozliczenia zakresu rzeczowo-finansowego urządzenia Parku, w skład którego wchodzić będzie protokół bezusterkowego odbioru końcowego lub protokół potwierdzający usunięcie wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym.

3. Odbioru końcowego zrealizowanego urządzenia Parku dokonają Nadzór inwestorski, MIASTO i INWESTORA.

4. MIASTO i INWESTOR zobowiązują się posiadać środki finansowe na realizację urządzenia Parku w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie.

§4

1. Właścicielem efektów rzeczowych urządzenia Parku od dnia odbioru końcowego robót będzie MIASTO.

2. INWESTOR zrzeka się roszczeń z tytułu powiększenia majątku MIASTA.

3. Z dniem podpisania protokołu końcowego odbioru robót budowlanych urządzenia Parku, INWESTOR przenosi nieodpłatnie na MIASTO wszelkie uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi z tytułu umowy z Wykonawcą.

4. Wykonawcą niniejszej umowy ze strony MIASTA jest Wydział Ogrodnika Miasta.

§5

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej zawierającej oświadczenia wszystkich STRON pod rygorem nieważności.

2. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Wszelkie spory, jakie mogą wynikać z wykonania umowy, strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku nie osiągnięcia ugody spory będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby MIASTA.

4. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla INWESTORA, 2 egzemplarze dla MIASTA.

MIASTO

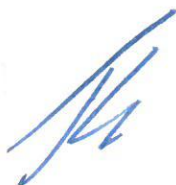

Zap. PREZYDENTA MIASTA GDYNI
Marek Łucyk
WICEPREZYDENT MIASTA

INWESTOR

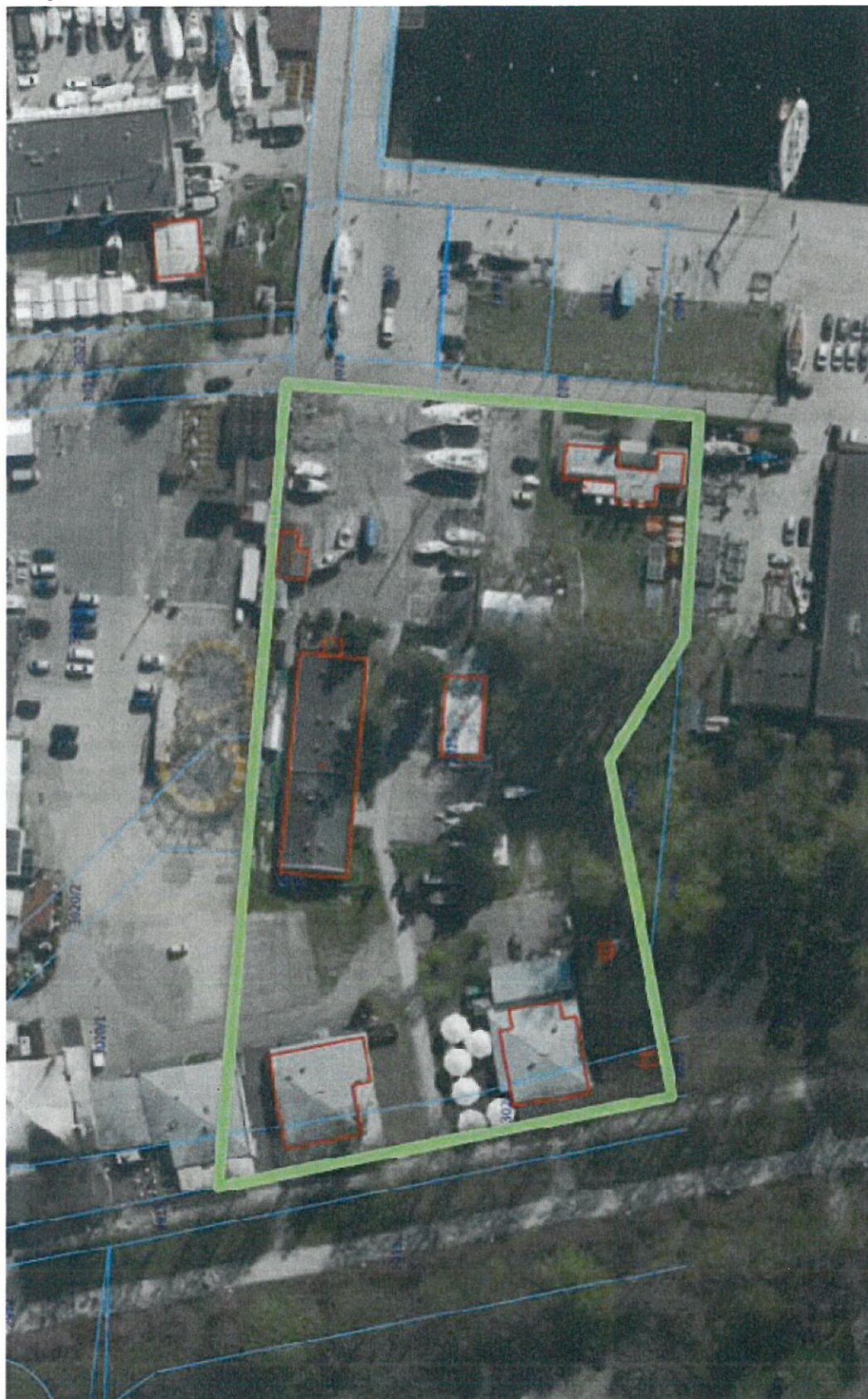

Grzegorz Goryszewski
Prezes Zarządu

Załączniki:

1. Obszar Parku
2. Obszar Inwestycji
3. Warunki wykonania dokumentacji projektowej, wykonania dokumentacji koniecznej do przeprowadzenia przetargu na wybór Wykonawcy robót urządzenia Parku i Nadzoru Inwestorskiego, oraz sprawowania nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót dotyczących urządzenia Parku
4. Pola eksploatacji praw majątkowych do dokumentacji dotyczącej urządzenia Parku

GB 

Załącznik nr 1. Obszar Parku



[Handwritten signature]

GB

Załącznik nr 2. Obszar Inwestycji



Załącznik nr 3. Warunki opracowania Dokumentacji oraz sprawowania nadzoru autorskiego

Warunki opracowania Dokumentacji oraz sprawowania nadzoru autorskiego

Uwagi wstępne

1. Opracowana dokumentacja powinna spełniać poniższe wymagania, odpowiednio do zakresu rzeczowego urządzenia Parku.
2. Użyte w treści załącznika pojęcie Projektant oznacza biuro projektów zatrudnione przez INWESTORA do opracowania Dokumentacji.

I. WYMAGANIA OGÓLNE

A Dokumentację należy wykonać na podstawie:

1. umowy,
2. wytycznych i warunków niniejszego opisu przedmiotu zamówienia oraz Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z załącznikami,
3. warunków technicznych uzyskanych przez Projektanta (we własnym zakresie) od gestorów, których sieci znajdują się na terenie objętym inwestycją (w szczególności PEWIK GDYNIA, PSG Gdynia, OPEC, Energa),
4. warunków technicznych wydanych przez właściwe organy,
5. obowiązujących norm i przepisów, aktualnych na dzień uzyskania pozwolenia na budowę, oraz zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, w szczególności uwzględniając:
 - 1) Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych oraz akty wykonawcze do tej ustawy [1]
 - 2) Ustawę z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych [2]
 - 3) Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane [3] Przedmiot zamówienia musi być zgodny z obowiązującym prawem budowlanym, wszystkimi przepisami wykonawczymi do tego prawa oraz przepisami szczególnymi właściwymi dla każdej z projektowanych branż.
 - 4) Ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych [4]
 - 5) Ustawy z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym [5]
 - 6) Ustawę z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami [6]
 - 7) Ustawę z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [7]
 - 8) Ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych [8]
 - 9) Ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [9]
 - 10) Ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na [10]
 - 11) Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [11]
 - 12) Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [12]
 - 13) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych [13]
 - 14) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia [14]
 - 15) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przepisy szczególne, właściwe dla każdej z projektowanych branż [15]
 - 16) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego [16]
 - 17) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych

gB

kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym [17]

- 18) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie [18]
 - 19) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) [19]
 - 20) Standardy Dostępności dla Miasta Gdyni przyjęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdyni nr 10740/13/VI/U z dnia 17.05.2013r. [20], dostępne na stronie: <https://www.zdiz.gdynia.pl/do-pobrania/>
 - 21) Opracowanie pn.: „Aktualizacja i integracja standardów technicznych dla infrastruktury rowerowej w Gdańsku, Gdyni i Sopocie”, wprowadzonych do stosowania Zarządzeniem nr 7148/12VI/M z dnia 10 lipca 2012r. prezydenta Miasta Gdyni [21] dostępne na stronie <https://www.zdiz.gdynia.pl/samodzielny-zespol-ds-komunikacji-rowerowej/>
 - 22) Wymagania techniczne. Wzorce i Standardy. Wytyczne organizacji bezpiecznego ruchu pieszych. „Wytyczne prawidłowego oświetlenia przejść dla pieszych” rekomendowane przez Ministra Infrastruktury z dnia 20.07.2018r. [22]
 - 23) Standardy Równoważenia Mobilności w Projektowaniu dla Gminy Miasta Gdyni z dnia 28.01.2022r. <https://bip.um.gdynia.pl/sprawy-do-zalatwienia,158/standardy-rownowazenia-mobilnosci-w-projektowaniu-dla-gminy-miasta-gdyni,570105> [23]
 - 24) Strategia Rozwoju Miasta Gdyni 2030, dostępna na stronie: http://2030.gdynia.pl/cms/fck/uploaded/strategia%20rozwoju%20miasta%20gdyni%202030_folder.pdf [24];
 - 25) Plan Zrównoważonej Mobilności Miejskiej dla Gdyni, dostępny na stronie: <https://drive.google.com/file/d/0B5Eayla4Prsqdkl0OENLcTZMX1k/view?resourcekey=0-0qZA58Jj1jgioXfEDBgmXg> [25];
 - 26) Szczegółowe warunki techniczne dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach [26];
- odpowiednio do zakresu rzeczowego urządzenia Parku.

- B Przed przystąpieniem do prac projektowych konieczne jest sprawdzenie stanu drzew i krzewów, uzyskanie opinii z Wydziału Ogrodnika Miasta o występowaniu na terenie inwestycji drzew i krzewów cennych przyrodniczo oraz wytycznych do projektu zieleni. Projekt powinien być wykonany z poszanowaniem wartości krajobrazu i istniejącej szaty roślinnej, a przede wszystkim wartościowego drzewostanu. W przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, koszt wycinki i karczowania, należy uwzględnić w kosztorysach inwestorskich.
- B1 W razie konieczności, należy przewidzieć wykonanie nasadzeń rekompensacyjnych. W przypadku braku możliwości ich wykonania na terenie inwestycji, należy zaprojektować je na terenach sąsiednich należących do Gminy. Dokładną lokalizację nasadzeń należy ustalić z Wydziałem Ogrodnika Miasta.
- C Dokumentację należy opracować kompleksowo dla wszystkich branż, które wynikają z warunków, uzgodnień jak i decyzji uzyskanych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.
- D W dokumentacji projektowo-kosztorysowej należy przewidzieć usunięcie lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, która pozostawać będzie w kolizji z zaprojektowanymi rozwiązaniami, a także elementów rozbiórki kolidujących z nową infrastrukturą oraz budowę nowej, niezbędnej infrastruktury.

- E Dokumentacja w swej treści powinna określać także technologie robót, rozwiązania materiałowe i stosowane maszyny.

Przebudowę kolidującej infrastruktury Projektant zobowiązany jest zaprojektować w oparciu o warunki techniczne wydane przez odpowiednich gestorów sieci (w szczególności PEWIK, OPEC i PSG). Zakres ten powinien dotyczyć koniecznego minimum. Ostateczna decyzja dotycząca zakresu przebudowy tej infrastruktury należeć będzie do Gminy. Gestorzy sieci telekomunikacyjnych uzgadniając dokumentację powinni zostać zobowiązani do powiadomienia Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni o każdej zmianie ilości kabli światłowodowych w istniejącej kanalizacji, w przeciwnym razie przebudowa nastąpi na ich koszt.

- F Dokumentacja powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tzn. umożliwić uzyskanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stanowić opis przedmiotu zamówienia do przetargu na wybór wykonawcy robót budowlanych, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych [1] oraz pozwalać na kompleksowe przeprowadzenie robót budowlanych.
- G W przypadkach szczególnych dopuszcza się zastosowanie dla części zadania procedury uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych w oparciu o oddzielnie przygotowaną dokumentację, po uprzednim uzyskaniu zgody Gminy.
- H Projektant zobowiązany jest do pozyskania lub przygotowania na własny koszt i własnym staraniem wszelkich materiałów oraz wykonania innych prac dla należytego wykonania przedmiotu zamówienia, a w szczególności: projektów, map, wycen, wykazów, obmiarów, ekspertyz, wypisów i rysów map i planów.
- I W zakres przedmiotu zamówienia wchodzi również te prace, których konieczność ujawni się w trakcie realizacji umowy, a które profesjonalny i doświadczony Projektant mógł i powinien przewidzieć w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
- J Od Projektanta oczekuje się świadczenia wysokiej jakości usług, które przełożą się na wysoką jakość przygotowanych dokumentów oraz skuteczność działania w realizacji przedmiotu zamówienia.

II. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- A Przedmiot zamówienia musi być zgodny ze stanem prawnym obowiązującym na dzień przekazania dokumentacji.

III. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ I SPRAWOWANIA NADZORU AUTORSKIEGO

- A Wielobranżowy **projekt budowlany** ma zawierać:

1. **projekt zagospodarowania działki lub terenu** sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:
 - 1) określenie granic działki lub terenu,
 - 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
 - 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
 - 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu;
2. **projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:**
 - 1) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,

- 2) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- 3) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
- 4) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- 5) charakterystykę ekologiczną,
- 6) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4,
- 7) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 Ustawy Prawo budowlane, jeżeli zostało wydane;
- 8) przekroje w skali 1:200 zawierające istotne projektowe elementy drogi m.in. wymiary, spadki, charakterystyczne rzędne (istniejące i projektowe) oraz granicę pasa drogowego, odwodnienia poprzeczne, pobocze z uwzględnieniem rzędnych korekty poziomu gruntu w pasie i poza pasem drogowym, łącznie ze sposobem zabezpieczenia skarp, schody, pasy ruchu, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, pasy zieleni, zatoki autobusowe, wyspy, ogrodzenie i inne elementy drogi oraz terenu bezpośrednio sąsiadującego z terenem zmienianym (pasem drogowym)

3. projekt techniczny obejmujący:

- 1) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- 2) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- 3) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 4) inne opracowania projektowe;
4. opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1. Ustawy Prawo budowlane
5. Informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) uwzględniającą specyfikację projektowanego obiektu budowlanego, wykonana zgodnie z § 2 Rozporządzenia [14].

B Projekty wykonawcze muszą być zgodne z projektem budowlanym, uzupełniać go i uszczegóławiać w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych.

Powinny obejmować rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami, wymogami, wytycznymi, atestami i polskimi normami. Projekty, dla wszystkich koniecznych branż, winny zawierać: niezbędne opisy, obliczenia, zestawienia i rysunki potrzebne wykonawcy robót budowlanych do szybkiego, jednoznacznego i nie budzącego wątpliwości wykonania wszystkich robót budowlanych, tj.:

1. część opisową z uzgodnieniami, która poza podstawowymi informacjami i założeniami projektowymi, ma zawierać:
 - 1) szczegółowy opis wszystkich kolizji z projektowanym obiektem,
 - 2) tabelaryczne zestawienia charakterystycznych parametrów (jak: długość, średnica, ilość) projektowanej i demontowanej naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej ze wskazaniem lokalizacji (numer działki),
 - 3) inne informacje niezbędne dla danej branży: bilans robót ziemnych (wykopów i nasypów), wyniki obliczeń z informacją, gdzie jest dostępny komplet obliczeń
2. część rysunkową dla:
 - 1) branży drogowej obejmującą m.in.:

- a) plan sytuacyjno-wysokościowy w skali 1:500 oraz w miejscach mniej czytelnych dodatkowe rysunki planu sytuacyjno-wysokościowego w skali 1:250,
- b) przekroje normalne w skali co najmniej 1:100, zawierające wszystkie zaprojektowane elementy,
- c) rysunki szczegółowych rozwiązań konstrukcyjnych w skali 1:20,
- 2) branży sanitarnej, obejmującą m.in.:
 - a) plany sytuacyjno-wysokościowe w skali co najmniej 1:500,
 - b) profile podłużne w skali 1:100/500 z zaznaczoną geologią w miejscach wykonanych odwiertów oraz z zaznaczoną istniejącą infrastrukturą techniczną i obiektami inżynierskimi w miejscach przecięcia tras,
 - c) schematy sieci,
 - d) schematy montażowe studni, studni rewizyjnych i wpustów z uwzględnieniem posadowienia,
 - e) schematy węzłów,
 - f) przebieg projektowanych i likwidowanych sieci na mapie z granicami działek,
 - g) zestawienie projektowanej infrastruktury technicznej, (tj. długości i średnice projektowanych sieci oraz zaznaczenie, które istniejące przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne należy przebudować w związku z projektowaną inwestycją, zestawienie musi zawierać numery działek, na których projektowane są sieci),
- 3) branży elektrycznej, obejmującą m.in.:
 - a) plan sytuacyjno-wysokościowy 1:500,
 - b) schematy montażowe,
 - c) schematy zasilania,
 - d) widok szaf, masztów, słupów,
 - e) szczegóły,
- 4) branży teletechnicznej (dotyczy budowy / rozbudowy / przebudowy, zabezpieczenia lub usunięcia kolizji istniejących sieci teletechnicznych), obejmującą m.in.:
 - a) plan sytuacyjno-wysokościowy 1:500;
 - b) schematy;
 - c) przekroje kanalizacji systemowej i lokalnej;
 - d) widok szaf
- 5) projektu zieleni obejmującą m.in.: plan sytuacyjny w skali 1:500 z wykazem materiału roślinnego przedstawionym w formie tabeli,
- 6) projekt urządzeń pomiarowych monitoringu meteo-hydrologicznego w zbiorniku retencyjnym „Szkoła”,

C Kosztorys inwestorski, należy wykonać zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu [17], w podziale na poszczególne branże wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów. Przed przystąpieniem do wykonania kosztorysów konieczne jest spisanie z Gminą *Założeń wyjściowych do kosztorysowania*.

D Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB) i Przedmiar robót należy wykonać zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu [16].

STWiORB ma zawierać:

1. Ogólną specyfikację techniczną (ST Ogólna) obejmującą wspólne wymagania dotyczące robót objętych przedmiotem zamówienia. W ST należy przywoływać aktualne, na dzień opracowania dokumentacji, normy i rozporządzenia.
2. Szczegółowe specyfikacje techniczne (SST) obejmujące układ wyszczególniony w Rozporządzeniu [16].

E Karta informacyjna przedsięwzięcia/ raport o oddziaływaniu na środowisko

Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy opracować w pełnym zakresie wraz z opracowaniem karty informacyjnej przedsięwzięcia



913

raportem o oddziaływaniu na środowisko (w razie konieczności jego wykonania) oraz wymaganymi załącznikami.

Kartę informacyjną przedsięwzięcia / raport o oddziaływaniu na środowisko należy wykonać zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [10].

Przed przystąpieniem do opracowania wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach konieczne jest ustalenie z Gminą zakresu ww. wniosku.

F Operat wodnoprawny

Wnioski o wydanie pozwoleń wodnoprawnych należy opracować w pełnym zakresie wraz z opracowaniem operatów wodnoprawnych oraz wymaganymi załącznikami, dla właściwych, zgodnie z kompetencjami do wydania zgód wodnoprawnych organów Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Operaty wodnoprawne należy wykonać zgodnie z wymogami określonymi w ustawie Prawo wodne [9].

Przed przystąpieniem do opracowania wniosków o pozwolenie wodnoprawne konieczne jest ustalenie z Gminą zakresu ww. wniosków.

G Prace geodezyjne

Prace geodezyjne muszą być wykonane przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie rozgraniczania, podziału nieruchomości (gruntów) i sporządzania dokumentacji do celów prawnych oraz zgodnie ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne [7]. Obejmują one:

1. Wznowienie granic wraz z pomiarami istniejących obiektów, np.: ogrodzeń i dostarczenie protokołu wznowienia granic potwierdzonego przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta w Gdyni (ODGiK)
2. Wykonanie mapy do celów projektowych i dostarczenie Gminie egzemplarza (pdf, folia, kalka) opieczątowanego przez ODGiK.

Mapę należy opracować w zakresie niezbędnym do prawidłowego zaprojektowania inwestycji ze szczególnym uwzględnieniem: weryfikacji rzędnych sytuacyjno-wysokościowych i przebiegu istniejących sieci oraz wznowionych granic. Zakres mapy ma obejmować cały obszar inwestycji wraz z terenem, na który inwestycje będą oddziaływać. Wykonana mapa musi być przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez zarejestrowanie w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (ODGiK) z klauzulą „do celów projektowych” oraz musi być uzgodniona z Regionalnym Centrum Informatyki Gdynia.

H Jednorazowa aktualizacja kosztów inwestorskich

W przypadku konieczności aktualizacji wartości inwestycji, w okresie 24 m-cy od podpisania przyjęcia dokumentacji przez Gminę, Darczyńca zapewni opracowanie i dostarczenie, na wezwanie Gminy, kosztorysu inwestorskiego uwzględniającego ewentualne zmiany w dokumentacji i poziom cen obowiązujących w terminie przekazania.

- I Zapewnienie sprawowania nadzoru autorskiego** nad realizacją robót budowlanych przez wykonywanie zamiennych i dodatkowych dokumentacji projektowych w zakresie i terminach niezbędnych dla realizacji robót budowlanych prowadzonych w oparciu o dokumentację będącą przedmiotem zamówienia oraz sporządzenie dokumentacji projektowych wynikających z wad ww. dokumentacji, w terminach uzgodnionych z Gminą.

AUTORSKIE PRAWA MAJĄTKOWE

§ 1

1. INWESTOR oświadcza, iż będą mu przysługiwać majątkowe prawa autorskie do całej dokumentacji, która powstanie w wyniku realizacji niniejszej umowy.
2. INWESTOR przenosi na zasadzie wyłączności na MIASTO autorskie prawa majątkowe do dokumentacji, będącej przedmiotem niniejszej umowy, do nieograniczonego w czasie, ilościowo, ani terytorialnie korzystania z tej dokumentacji oraz zezwala MIASTU na wykonywanie autorskich praw zależnych.
3. INWESTOR przenosi na MIASTO autorskie prawa majątkowe do dokumentacji na wszystkich istniejących w dniu podpisania umowy polach eksploatacji, w tym w szczególności:
 - 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji: kserowanie, skanowanie, kopiowanie na wszelkie dostępne nośniki danych, w tym papier, pamięć komputera, CD, DVD, pendrive, zapisu magnetycznego oraz techniką elektroniczną,
 - 2) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami dokumentacji: udostępnianie dokumentacji lub jej dowolnej części, w dowolnej formie, innym podmiotom, w szczególności wykonawcom biorącym udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia, jako podstawę do wykonania innych opracowań lub dla wykonania lub nadzorowania robót budowlanych, lub jako część specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 3) przechowywanie, wyświetlanie, wprowadzanie do pamięci komputera wraz z prawem do dokonywania modyfikacji,
 - 4) zamieszczenie dokumentacji na stronie internetowej MIASTA lub serwerze, celem umożliwienia pobrania tej dokumentacji, jako część materiału zamówienia, wynikających z obowiązku uch zamieszczania działając na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych,
 - 5) wystawienie, publikowanie i udostępnianie w każdy inny sposób z użyciem dowolnej techniki,
 - 6) prawo do przystosowania, dokonywania wszelkich zmian, adaptacji, poprawek, przeróbek, zmian formatu, skrótów i opracowań dokumentacji, zmiany rozwiązań projektowych, zastosowanych materiałów, ograniczenia wydatków, zmiany obowiązujących przepisów, w tym zmian układu lub jakichkolwiek innych zmian, w tym w szczególności zmiany rozmieszczenia opracowań w postaci przeróbek, i/lub fragmentyzacji nawet wówczas, gdy efektem tych działań miałyby być zmiany indywidualnego charakteru całości dokumentacji,
 - 7) wypożyczania egzemplarzy dokumentacji w całości lub w części,
 - 8) w zakresie rozpowszechniania przedmiotu zamówienia w sposób inny niż wymienione w pkt od 1) do 7) – publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie w celach reklamowych, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybrany.



Sopot, dnia 16.10.2024r.

OPINIA PRAWNA

w zakresie odpowiedzi na pytania Zlecającego dotyczące oceny przedstawionej umowy zawartej z Gminą Miasta Gdyni pod względem jej ewentualnej nieważności oraz roszczeń Zamawiającego jakie mogą wynikać z braku realizacji umowy przez Gminę Miasta Gdyni

I. **Zlecający:** *Affiliate Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie*

II. **Przedmiot opinii:** odpowiedź na przedstawione przez Zlecającego pytanie, w ramach którego poproszono o wskazanie, czy zawarta przez Inwestora z Gminą Miasta Gdyni umowa nr UD/2024/07 dotycząca współpracy tych podmiotów przy urządzeniu parku miejskiego na terenach należących do Gminy Miasta Gdyni w obszarze Skweru Kościuszki w Gdyni (działki oznaczone numerami geodezyjnymi 3024 i 3025) może być uznana za umowę nieważną, głównie przez pryzmat przepisów prawo zamówień publicznych oraz czy ewentualne niewykonanie tej Umowy ze strony GMG może rodzić po stronie Zlecającego roszczenia względem tego podmiotu.

III. Definicje:

Ilekoć w niniejszym opracowaniu będzie mowa o:

UPZP – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 11 września 2019 r. **Prawo zamówień publicznych** wraz z jej aktami wykonawczymi;

UPPP - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. **o partnerstwie publiczno-prywatnym** wraz z jej aktami wykonawczymi;

UOSG - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 marca 1990 r **o samorządzie gminnym wraz z jej aktami wykonawczymi**

UOFP - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r **o finansach publicznych**

GMG - należy przez to rozumieć **Gminę Miasta Gdyni**

Zlecającym / Inwestorze - należy przez to rozumieć ***Affiliate Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie***

Umowie - należy przez to rozumieć zawartą pomiędzy Inwestorem a GMG umowę nr UD/2024/07 dotyczącą współpracy tych podmiotów przy urządzeniu parku miejskiego na terenach należących do Gminy Miasta Gdyni w obszarze Skweru Kościuszki w Gdyni (działki oznaczone numerami geodezyjnymi 3024 i 3025)

Park - należy przez to rozumieć przestrzeń publicznego parku, jaki ma powstać na terenach należących do Gminy Miasta Gdyni w obszarze Skweru Kościuszki w Gdyni (działki oznaczone numerami geodezyjnymi 3024 i 3025) w wyniku współpracy Inwestora z GMG w ramach Umowy

IV. Przedstawiony stan faktyczny sprawy oraz treść Umowy:

Zlecający wskazał, że zawarł z Gminą Miasta Gdyni umowę nr UD/2024/07 dotyczącą współpracy tych podmiotów przy urządzeniu parku miejskiego na terenach należących do Gminy Miasta Gdyni w obszarze Skweru Kościuszki w Gdyni (działki oznaczone numerami geodezyjnymi 3024 i 3025).

Skan podpisanej przez GMG Umowy przedstawiono opiniującym.

Realizacja Parku będącego przedmiotem Umowy odbywać się będzie w bezpośrednim sąsiedztwie działek Inwestora, na których realizuje on inwestycję polegającą na budowie hotelu i apartotelu.

Zawarcie Umowy z GMG nie było poprzedzone prowadzeniem postępowań opartych o przepisy UPZP czy też UPPP.

Z treści Umowy wnika, że Inwestor wraz z GMG podęli decyzje o nawiązaniu współpracy przy realizacji Parku.

W punkcie 4 preambuły do Umowy wskazano na istotę nawiązania współpracy pomiędzy Stronami

prawa podatkowego oraz nie pociągnie za sobą negatywnych konsekwencji w tym zakresie;

4. Celem wspólnego urządzenia Parku jest:

4.1. Ożywienie i wzbogacenie układu urbanistycznego Śródmieścia Gdyni zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1104, przyjętym uchwałą nr VI/92/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 r., podniesienie walorów krajobrazowych terenów Śródmieścia, zwiększenie atrakcyjności tej części miasta; oraz

4.2. Poprawa jakości życia mieszkańców Gdyni, w szczególności mieszkańców i innych rezydentów Śródmieścia Gdyni oraz przyszłych użytkowników Inwestycji INWESTORA, poprzez wytworzenie w jej najbliższym sąsiedztwie nowej atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjnej stanowiącej park i tym samym zwiększenie atrakcyjności planowanej przez INWESTORA Inwestycji,

Współpraca stron Umowy ma polegać na urządzeniu Parku przy podziale obowiązków i kosztów z tym związanych przez Strony, a następnie na przeniesieniu przez Inwestora nieodpłatnie na rzecz GMG wszelkich nakładów Inwestora na realizację tego projektu – tak pkt 5 preambuły do Umowy.

STRONY postanawiają zawrzeć niniejszą umowę, zgodnie z którą INWESTOR wraz z MIASTEM urządzi Park, a następnie INWESTOR nieodpłatnie przekaze na rzecz Miasta nakłady poczynione na działkach MIASTA, aby MIASTO mogło zarządzać i gospodarować urządzonym parkiem, który – co Strony zgodnie potwierdzają – stanowić będzie wysoką wartość społeczną dla mieszkańców Gdyni, w szczególności mieszańców i innych rezydentów Śródmieścia Gdyni, przyszłych użytkowników Inwestycji INWESTORA oraz turystów .

W zapisie punktu 5 preambuły do Umowy zaznaczono ponadto, że GMG jest podmiotem sektora finansów publicznych, w związku z czym odwołano się do konieczności procedowania przez GMG zadań objętych Umową, które będą finansowane ze środków publicznych w oparciu o przepisy UPZP

planowanej przez INWESTORA Inwestycji,

5. MIASTO jest podmiotem sektora finansów publicznych, w związku z czym wszelkie zadania objęte niniejszą umową a finansowane ze środków publicznych, realizowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo zamówień publicznych;

W zapisie §1 Umowy Strony ustaliły zasady ich współpracy przy realizacji przedsięwzięcia, wskazując, że część czynności związanych z prowadzenie prac projektowych oraz pozyskanemu zgód administracyjnych dotyczących zagospodarowania Parku ma zrealizować Inwestor własnym staraniem i na własny koszt, natomiast koszty prac budowanych Parku będą ponoszone przez strony Umowy w udziale po 50%.

§1

1. Zakres rzeczowo-finansowy urządzenia Parku obejmuje:
 - 1.1. wykonanie dokumentacji projektowej koniecznej do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, zgodnie z warunkami, o których mowa w załączniku nr 3;
 - 1.2. wykonanie dokumentacji koniecznej do przeprowadzenia przetargu na wybór Wykonawcy robót, zgodnie z warunkami, o których mowa w załączniku nr 3, oraz sprawowania nadzoru inwestorskiego;
 - 1.3. realizację urządzenia Parku (roboty budowlane);
 - 1.4. sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót, zgodnie z warunkami, o których mowa w załączniku nr 3;
 - 1.5. sprawowanie nadzoru inwestorskiego;
2. Strony zobowiązują się współfinansować urządzenie Parku w zakresie rzeczowym określonym w ust. 1 na następujących zasadach:
 - 2.1. koszty wynikające z zakresu, o którym mowa w punkcie 1.1., 1.2. i 1.4., w 100% kosztu brutto pokryje INWESTOR;
 - 2.2. koszty wynikające z zakresu, o którym mowa w punkcie 1.5, w 100% kosztu brutto pokryje MIASTO o ile podejmie się zapewnić nadzór inwestorski w oparciu o własne służby; w przypadku realizacji nadzoru inwestorskiego przez podmiot zewnętrzny, koszty wspólnie pokryją strony, każda w 50% kosztu brutto;
 - 2.3. koszty wynikające z zakresu, o którym mowa w punkcie 1.3., pokryją Strony, każda w 50% kosztu brutto.
3. Strony postanawiają, że zakładany koszt maksymalny zakresu, o którym mowa w punkcie 1.3., nie powinien przekroczyć kwoty 2 (dwóch) milionów zł brutto. Zmiana ww. wartości wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. Zwiększone koszty strony poniosą wg. zasad określonych w ust. 2.

Rozszerzeniem opisu zasad współpracy stron są postanowienia §2 Umowy, w których wskazano obowiązki Inwestora związane z uzgadnianiem z odpowiednimi instytucjami i działami magistratu GMG dokumentacji projektowej Parku, wymieniono zakres dokumentacji, którą winien przygotować Inwestor oraz ustalono zasady reprezentacji.

Co istotne, w zapisie §2 ust. 5 i 6 Umowy wskazano, że to GMG po otrzymaniu dokumentacji od Inwestora przygotuje i przeprowadzi postępowanie przetargowe w oparciu o przepisy UPZP w celu wyłonienia wykonawcy prac, a następnie GMG podpisze z tak wyłonionym wykonawcą umowę na wykonanie robót w imieniu własnym (GMG) oraz na podstawie upoważnienia w imieniu Inwestora.

§2

1. INWESTOR zobowiązany jest:
 - 1.1. uzgodnić z Ogrodnikiem Miasta założenia programowe do opracowania koncepcji urządzenia Parku, a następnie uzgodnić z nim opracowaną koncepcję,
 - 1.2. w zakresie dokumentacji i pozwoleń INWESTOR zobowiązuje się:
 - a) opracować kompletną dokumentację projektową konieczną do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę
 - b) uzyskać prawomocne pozwolenie na budowę,
 - c) opracować dokumentację konieczną do przygotowania procedury przetargowej na wybór Wykonawcy robót i Nadzoru inwestorskiego i przekazać je MIASTU do dnia 31 lipca 2024 r.

2. INWESTOR jest zobowiązany uzgodnić dokumentację o której mowa w pkt 1.2 lit. a) powyżej z Wydziałem Inwestycji Urzędu Miasta, Gdyńskim Centrum Sportu i Ogrodnikiem Miasta.
3. INWESTOR oświadcza, iż będą mu przysługiwać majątkowe prawa autorskie do całej dokumentacji projektowej, która powstanie w wyniku realizacji urządzenia Parku, na zasadach opisanych w załączniku nr 3. Z chwilą odbioru dokumentacji przez MIASTO, INWESTOR przenosi na MIASTO nieodpłatnie autorskie prawa majątkowe do dokumentacji dotyczącej urządzenia Parku, wg zasad i na polach eksploatacji, o których mowa w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
4. MIASTO w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy zobowiązuje się udzielić, wskazanym przez INWESTORA przedstawicielom pracowni projektowej, pełnomocnictwa do reprezentacji MIASTA w postępowaniu ws. uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę dla urządzenia Parku oraz do udzielenia wszelkich niezbędnych do uzyskania ww. decyzji oświadczeń i uzgodnień.
5. MIASTO zobowiązuje się, po otrzymaniu od INWESTORA i odebraniu dokumentacji i pozwolenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1.2 ppkt 1.2.2, do przeprowadzenia w imieniu swoim oraz w imieniu INWESTORA postępowania przetargowego w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych na wybór wykonawcy robót (Wykonawca), jednak nie wcześniej niż po uzyskaniu od INWESTORA upoważnienia do dokonania powyższych czynności, przy czym INWESTOR uprawniony jest do nominacji połowy członków komisji przetargowej.
6. Umowa z Wykonawcą zostanie zawarta przez MIASTO w imieniu własnym oraz w imieniu INWESTORA jako zamawiającymi, przy czym:
 - 4.1. Strony ustalają, że na podstawie warunków ww. umowy Wykonawca robót zostanie zobowiązany do odrębnego fakturowania robót z uwzględnieniem dwóch płatników: MIASTA i INWESTORA w proporcji, o której mowa § 1 pkt 2.3. niniejszej umowy;
 - 4.2. Płatności za wykonane roboty będą wykonywane przelewem na konto Wykonawcy w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Stronę prawidłowo wystawionej faktury VAT. Podstawą płatności dla Wykonawcy robót, będzie podpisany przez inspektora nadzoru protokół częściowy odbioru robót lub protokół odbioru końcowego.
7. MIASTO zobowiązuje się do zapewnienia niezbędnego nadzoru inwestorskiego, zwanego dalej Nadzorem Inwestorskim, w oparciu o służby własne pod warunkiem posiadania dostatecznych zasobów lub w oparciu o podmiot zewnętrzny, który zostanie wybrany w postępowaniu przeprowadzonym na podstawie ustawy prawo zamówień publicznych. Decyzja w powyższej sprawie zostanie podjęta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.
8. Rozliczenie kosztów Nadzoru Inwestorskiego realizowanego przez podmiot zewnętrzny odbywać się będzie według tych samych zasad, o których mowa w § 1 ust. 2 p. 2.2.

Strony przyjęły, że zakończenie realizacji Parku nastąpi w terminie do dnia 30.09.2026r przy założeniu, że roboty rozpacznią się nie wcześniej niż 01.09.2024r i z zastrzeżeniem terminów wynikających z przepisów UPZP oraz prowadzenia postępowań o udzielenie zamówień publicznych (vide §3 Umowy).

Jak zaś wynika z zapisu §4 Umowy właścicielem efektów rzeczowych urządzenia Parku od dnia odbioru końcowego robót będzie GMG, a Inwestor zrzeka się w stosunku do GMG roszczeń z tytułu powiększenia majątku GMG.

Z dniem podpisania protokołu końcowego odbioru robót budowanych urządzenia Parku Inwestor przenosi nieodpłatnie na rzecz GMG wszelkie swoje uprawnienia wynikające z rękojmi i gwarancji z tytułu umowy z wykonawcą Parku.

§4

1. Właścicielem efektów rzeczowych urządzenia Parku od dnia odbioru końcowego robót będzie MIASTO.
2. INWESTOR zrzeka się roszczeń z tytułu powiększenia majątku MIASTA.
3. Z dniem podpisania protokołu końcowego odbioru robót budowlanych urządzenia Parku, INWESTOR przenosi nieodpłatnie na MIASTO wszelkie uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi z tytułu umowy z Wykonawcą.
4. Wykonawcą niniejszej umowy ze strony MIASTA jest Wydział Ogrodnika Miasta.

W treści Umowie nie występują zapisy przewidujące pozyskanie przez Inwestora wynagrodzenia z tytułu realizacji współpracy z GMG, czy to w postaci finansowej, czy też np. uprawnień do korzystania z terenu Parku i pobierana z tego tytułu pożytków. Umowa nie zakłada także, że fakt kooperacji Inwestora w budowie Parku ma mieć następnie przełożenie w zakresie specjalnych uprawnień tego podmiotu do korzystania z infrastruktury Parku.

Co więcej, w wyniku realizacji Umowy GMG nie będzie zobowiązana do zwrotu na rzecz Inwestora jakiegokolwiek wartości nakładów Inwestora poniesionych na realizację Parku. Wszelkie nakłady przejmie GMG nieodpłatnie od Inwestora.

V. Opinia prawna:

W odniesieniu do powyżej zadanego pytania należy przeanalizować istotę zawartej Umowy w kontekście przepisów UPZP oraz UPPP, jako ewentualnych podstaw prawnych oraz trybów nawiązania współpracy pomiędzy Inwestorem, a GMG skutkujących następnie zawarciem Umowy

1. Istota Umowy w kontekście procedur wyboru kontrahenta i zawarcia umowy w oparciu o procedury Ustawy Prawo Zamówień Publicznych

Istota zawierania umowy w trybie procedury zamówienia publicznego polega na uregulowanym prawnie procesie, w którym podmiot publiczny (zamawiający) wybiera wykonawcę do realizacji dostaw, usług lub robót budowlanych. Procedura ta musi spełniać określone zasady, takie jak przejrzystość, konkurencyjność, równość i efektywność, aby zapewnić prawidłowe wydatkowanie środków publicznych oraz zapobiegać korupcji i nadużyciom.

Celami procedury zamówienia publicznego jest:

1. Efektywne i racjonalne gospodarowanie środkami publicznymi: zamówienia publiczne mają na celu zapewnienie najlepszego stosunku jakości do ceny, co oznacza optymalne wykorzystanie środków finansowych przeznaczonych na cele

publiczne. Dzięki temu państwo i inne podmioty publiczne mogą osiągać swoje cele przy minimalnych kosztach.

2. Zachowanie zasady konkurencyjności: procedura zamówień publicznych stwarza równą szansę wszystkim potencjalnym wykonawcom na składanie ofert. Umożliwia to otwartą konkurencję, co w efekcie prowadzi do lepszych warunków (niższe ceny, lepsza jakość) dla zamawiającego.
3. Przejrzystość i uczciwość: proces musi być jawny i przejrzysty, co zapewnia możliwość kontroli publicznej i zapobiega nadużyciom. Dokumentacja, kryteria oceny ofert i decyzje podejmowane przez zamawiającego muszą być dostępne dla wszystkich zainteresowanych stron, co pozwala na weryfikację zgodności z przepisami.
4. Zasada równego traktowania i niedyskryminacji: każdy wykonawca, bez względu na wielkość, kraj pochodzenia czy inne czynniki, ma prawo do uczciwego traktowania. Zamawiający nie może tworzyć barier ograniczających dostęp do zamówienia, co zapewnia równą szansę na rywalizację.
5. Zapobieganie korupcji i nieprawidłowościom: procedura zamówienia publicznego ma na celu minimalizowanie ryzyka korupcji, poprzez ustanowienie jasnych reguł, których muszą przestrzegać zamawiający i wykonawcy. Obowiązek publikacji informacji o przetargach oraz możliwość odwołań do Krajowej Izby Odwoławczej służą kontroli nad procesem zamówień.

Procedura zamówienia publicznego ma na więc na celu zapewnienie, że pieniądze publiczne są wydawane w sposób efektywny, przejrzysty i zgodny z prawem, a także że rynek pozostaje konkurencyjny i dostępny dla różnych podmiotów.

Zgodne zaś z zapisem art. 436 UPZP

Umowa zawierana w trybie zamówień publicznych winna posiadać postanowienia określające w szczególności:

1) planowany termin zakończenia usługi, dostawy lub robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części usługi, dostawy lub roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną;

2) warunki zapłaty wynagrodzenia:

3) łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony;

4) w przypadku umów zawieranych na okres dłuższy niż 12 miesięcy:

a) wysokości kar umownych naliczanych wykonawcy z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5,

b) zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany:

- stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,

- wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,
- zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 427)
- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę.

W umowie, której przedmiotem jest wykonanie robót budowlanych (art. 437 UPZP) zawiera się również postanowienia dotyczące:

- 1) obowiązku przedkładania przez wykonawcę zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany, oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian;
- 2) wskazania terminu na zgłoszenie przez zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do projektu jej zmiany lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do jej zmian;
- 3) obowiązku przedkładania przez wykonawcę zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, oraz ich zmian;
- 4) zasad zapłaty wynagrodzenia wykonawcy, uwarunkowanej przedstawieniem przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom;**
- 5) terminu zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom;
- 6) zasad zawierania umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami;
- 7) wysokości kar umownych, z tytułu:
 - a) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom,
 - b) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany,
 - c) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany,
 - d) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z art. 464 ust.

Odnosząc powyższe ogólne rozważania w zakresie istoty i celu procedowania w trybie UPZP do treści Umowy, należy wskazać, że:

- 1) Umowa nie przewiduje jakiejkolwiek formy wynagrodzenia na rzecz Inwestora z tytułu realizacji Umowy, czy to w formie wynagrodzenia pieniężnego, czy to w innej formie rzeczowej,
- 2) Na podstawie Umowy GMG jako podmiot sektora finansów publicznych nie wydatkuje jakichkolwiek środków publicznych na rzecz Inwestora lub jakichkolwiek innych podmiotów,
- 3) Zgodnie z postanowieniami pkt 5 preambuły Umowy oraz zapisów §2 ust. 5 i 6 Umowy wszelkie koszty i wydatki ponoszone przez GMG ze środków publicznych na budowę Parku będą ponoszone **na podstawie odrębnych umów**, których zawarcie przez GMG będzie poprzedzone wyłonieniem wykonawcy **w trybie UPZP**. Tym samym to te przyszłe umowy będą podstawą wydatkowania środków publicznych przez GMG, nie zaś Umowa,
- 4) GMG nie będzie prowadził z Inwestorem jakichkolwiek rozliczeń, czy to w zakresie poniesionych przez Inwestora kosztów na przygotowanie budowy i budowę infrastruktury Parku (*które to nakłady będą przekazane GMG nieodpłatnie przez Inwestora - vide pkt 5 Preambuły Umowy oraz §4 Umowy*), czy też w kwestii przejmowa praw autorskich do dokumentacji projektowej (*przekazywane nieodpłatnie do GMG – vide §2 ust. 3 Umowy*), wszelkie wydatkowanie i opłacanie należności na rzecz przyszłego wykonawcy prac budowanych Parku (wyłonionego w trybie procedury zamówień publicznych) będzie prowadzone na podstawie faktur wystawionych przez wykonawcę takich prac odrębnie dla GMG oraz odrębnie dla Inwestora, nie nastąpi więc tutaj nawet chwilowe pokrywanie należności za GMG przez Inwestora oraz przez GMG za Inwestora.
- 5) GMG nie zobowiązuje się w Umowie do udzielenia Inwestorowi jakichkolwiek świadczeń, praw w związku z funkcjonowaniem przyszłego Parku.

Konkluzja:

Mając powyższe na uwadze, treść i uregulowana Umowy nie wskazują, aby jej zawarcie musiało być poprzedzone procedurą wyłonienia kontrahenta (Inwestora) w trybie UPZP, gdyż żadne środki publiczne na podstawie Umowy nie są przekazywane do Inwestora, a istota regulacji Umowy określa de facto tylko zasady współpracy stron przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego (Parku), jednocześnie nie zobowiązując podmiotu sektora finansów publicznych (GMG) do przekazywania środków publicznych na rzecz drugiej strony umowy (Inwestora).

Umowa w zamówieniach publicznych musi mieć charakter odpłatny. Zgodnie z przepisami UPZP, zamówienia publiczne dotyczą odpłatnych umów zawieranych między zamawiającym (najczęściej jednostką sektora publicznego) a wykonawcą (np. firmą), które mają na celu dostarczenie towarów, świadczenie usług lub wykonanie robót

budowlanych. Tym samym odpłatność jest jednym z kluczowych elementów takich umów, co oznacza, że wykonawca (kontrahent) za realizację zamówienia publicznego otrzymuje wynagrodzenie określone w umowie.

W tym kontekście nie jest też istotne jaką zakładaną wartość (wszak nie jest ona określona precyzyjnie w Umowie), będzie wydatkować GMG na realizację Parku. Wolumeny kosztów będą oczywiście istotne do oceny pod względem stosowania danych regulacji UPZP przy zawieraniu umów o realizację prac związanych z budową infrastruktury parku (vide np. §2 ust. 5 i 6 Umowy), które to stosunki kontraktowe będą źródłem zobowiązań GMG do faktycznego wydatkowania środków publicznych.

2. Istota Umowy w kontekście procedur wyboru kontrahenta i zawarcia umowy w oparciu o procedury Ustawy o Partnerstwie Publiczno – Prywatnym

Prawidłowa ocena przedstawionej Umowy, zwłaszcza wobec zakładanych efektów współpracy stron, czyli budowy infrastruktury publicznego i ogólnodostępnego Parku miejskiego, wymaga także analizy pod względem regulacji ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o *partnerstwie publiczno-prywatnym*.

Partnerstwo publiczno-prywatne (PPP) to forma współpracy między sektorem publicznym (np. administracją rządową, samorządami) a sektorem prywatnym (przedsiębiorstwami) w realizacji projektów o znaczeniu publicznym. Istotą PPP jest połączenie zasobów i kompetencji obu sektorów w celu realizacji wspólnych celów, takich jak budowa infrastruktury (drogi, szkoły, szpitale), dostarczanie usług publicznych (transport, energetyka) czy projekty rozwojowe.

Głównymi cechami partnerstwa publiczno-prywatnego jest:

1. Podział ryzyk i korzyści: Strony dzielą się odpowiedzialnością, kosztami i ryzykiem. Sektor prywatny zwykle odpowiada za projektowanie, budowę, zarządzanie oraz utrzymanie obiektów, a sektor publiczny pełni rolę kontrolną i nadzorczą.
2. Długoterminowa współpraca: Umowy PPP są zazwyczaj długoterminowe (często 20-30 lat), co ma na celu zapewnienie trwałości realizacji projektów i odpowiednią jakość usług.
3. Efektywność kosztowa: Sektor prywatny wnosi swoją efektywność operacyjną i innowacyjność, co może prowadzić do oszczędności i szybszego ukończenia projektów w porównaniu z tradycyjnymi metodami realizacji przez sektor publiczny.
4. Dostęp do finansowania prywatnego: PPP pozwala na pozyskanie kapitału od sektora prywatnego, co odciąża budżety publiczne i umożliwia realizację projektów bez natychmiastowego obciążenia finansów publicznych.

5. Odpowiedzialność za jakość: Sektor prywatny, który często odpowiada za utrzymanie i zarządzanie projektem, ma interes w zapewnieniu wysokiej jakości, ponieważ wpływa to na koszty eksploatacji i trwałość inwestycji.

Sama umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym charakteryzuje się specyficznymi cechami, które odróżniają ją od innych form współpracy publiczno-prywatnej. Zakres umowy PPP określony został w art. 7 UPPP, zgodnie z którym

1. Przez umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym **partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem** oraz poniesienia w całości albo w części wydatków na jego realizację lub poniesienia ich przez osobę trzecią, a podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego.

2. Wynagrodzenie partnera prywatnego zależy przede wszystkim od rzeczywistego wykorzystania lub faktycznej dostępności przedmiotu przedsięwzięcia.

2a. Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym może wyodrębniać w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego wysokość płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia, spełniających przesłanki wydatków majątkowych w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 i 1273).

3. Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym określa skutki nienależytego wykonania i niewykonania zobowiązania, w szczególności kary umowne lub obniżenie wynagrodzenia partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a.

3a. Do umów o partnerstwie publiczno-prywatnym przepisów art. 95, art. 436 pkt 3 i 4, art. 437-440, art. 443, art. 447 oraz art. 463-465 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych nie stosuje się.

4. Do odpowiedzialności za wykonanie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym i zabezpieczenia należytego wykonania umowy przepisów art. 445 ust. 1, art. 452 i art. 453 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych nie stosuje się.

5. Jeżeli jest planowane pobieranie opłat od użytkowników przedsięwzięcia przez partnera prywatnego, umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym określa maksymalną wysokość tych opłat oraz warunki ich zmiany.

6. Po zawarciu umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym maksymalna wysokość opłat, o których mowa w ust. 5, może być zmieniona wyłącznie w formie aneksu do umowy, chyba że wysokość opłat i warunki ich zmiany są regulowane w innych przepisach.

Jak wynika z powyższego, ustawa przesądza, że umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym nie może być nieodpłatna. Jednym z kluczowych elementów umowy o PPP, jest odpłatność partnera publicznego na rzecz partnera prywatnego za realizację przedsięwzięcia. Odpłatność w tego typu umowie wynika z faktu, że partner prywatny podejmuje się realizacji określonego projektu oraz często zarządza i utrzymuje ten projekt przez określony czas. W zamian za to otrzymuje wynagrodzenie, które może przyjmować różne formy, takie jak: bezpośrednie płatności od partnera publicznego – np. w formie okresowych wynagrodzeń za realizację usług lub infrastruktury, pobieranie opłat od użytkowników – w przypadku przedsięwzięć, które generują przychody (np. autostrady, parkingi z których korzystają kierowcy płacący opłaty). Wynagrodzenie partnera prywatnego może być też kombinacją obu powyższych form – partner prywatny może otrzymywać zarówno płatności od sektora publicznego, jak i przychody od użytkowników końcowych. Wszystko to sprawia, że podstawowym warunkiem umowy o PPP jest to, że partner prywatny ponosi określone koszty realizacji przedsięwzięcia i w zamian otrzymuje wynagrodzenie.

Konkluzja:

Umowa w żaden sposób nie reguluje obowiązku odpłatności za świadczenia Inwestora. Wręcz przeciwnie, Umowa wyraźnie stanowi, że Inwestor nie otrzyma od GMG jak i od jakiegokolwiek innego podmiotu świadczeń czy wynagrodzenia za wykonanie obowiązków w Umowie określonych.

Umowa nie przewiduje również szczególnego uprawnienia Inwestora do korzystania z przestrzeni Parku, np. prawa do odpłatnego zarządzania nim, dzierżawienia terenu Parku i pobierania opłat za wstęp do niego, pobierania opłat za inne usługi z Parkiem związane. Można więc zasadnie przyjąć, że Inwestor oraz przyszli właściciele obiektu/lokalu zrealizowanych przez Inwestora w sąsiedztwie zakładanego Parku będą mieć do niego dostęp na dokładnie takich samych zasadach, jak inni mieszkańcy i rezydenci przebywający w Śródmieściu Gdyni. Inwestor w tym zakresie w Umowie nie jest w jakikolwiek sposób faworyzowany lub uprzywilejowywany. Umowa nie zakłada także realizacji w ramach Parku np. krytycznej dla funkcjonowania inwestycji Inwestora infrastruktury dostępowej, sieciowej itp., które warunkują możliwość budowy lub przyszłej eksploatacji samego hotelu oraz aparthotelu. Takich okoliczności kontraktowania lub inwestycji Paktu nie wskazał też Zlecający niniejszą opinię.

Z uwagi na bardzo atrakcyjne położenie terenów Inwestora, na których planuje realizację hotelu i apartotelu, znajdujących się w ścisłym centrum Gdyni, tuż przy marinie jachtowej, wpływ zrealizowanego Parku na wartość nieruchomości Inwestora lub atrakcyjność jego oferty zapewne nie będzie istotna na tyle, aby rozpatrywać to w kontekście szczególnej „*formy wynagrodzenia*” Inwestora, tym bardziej, że takowe

oddziaływanie Parku miałyby też znaczenie dla wszystkich innych nieruchomości położonych w okolicy Skweru Kościuszki w Gdyni, a więc nie jest to kwestia zindywidualizowanego „świadczenia wzajemnego” na rzecz Inwestora.

Powołując też dodatkowo argumenty zawarte już w konkluzji do pkt 1 powyżej, warunki Umowy nie wskazują, aby jej zawarcie musiało być poprzedzone procedurą wyłonienia kontrahenta (Inwestora) w trybie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

3. Dodatkowe uwarunkowania związane z reprezentantami GMG.

Bazując na skanie przesłanej Umowy stwierdzono, że reprezentantem GMG podpisującym Umowę jest Pan Marek Łucyk – Wiceprezydent Miasta Gdyni działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdyni.

Na skanie Umowy widnieje in fine także podpis Pana Arkadiusza Trzeciaka – Naczelnika Wydziału Infrastruktury.

Powyższe poruszane jest z uwagi na treść przepisów UOFP oraz UOSG.

Zgodne z art. 44 ust. 3-4 UOFP wydatki publiczne powinny być dokonywane:

- 1) w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad:
 - a) uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów,
 - b) optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów;
- 2) w sposób umożliwiający terminową realizację zadań;
- 3) w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Z kolei, jak stanowi art. 46 ust. 3 UOSG, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, ***do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej.***

Jak wynika z przywołanych przepisów, kontrasygnata skarbnika miasta (lub osoby przez niego upoważnionej) jest wymagana w jednostkach samorządu terytorialnego (miastach, gminach) dla czynności prawnych, które pociągają lub mogą pociągać za sobą skutki finansowe dla miasta/gminy, szczególnie w zakresie zaciągania zobowiązań pieniężnych. Skarbnik pełni rolę kluczowego urzędnika odpowiedzialnego za finanse miasta, a kontrasygnata stanowi gwarancję, że zobowiązanie jest zgodne z budżetem i nie spowoduje przekroczenia dostępnych środków.

Kontrasygnata skarbnika jest formą kontroli wewnętrznej nad finansami jednostki samorządowej. Jej główną funkcją jest zapewnienie, że zawierane umowy lub inne

zobowiązania są zgodne z budżetem jednostki i nie naruszają zasad dyscypliny finansów publicznych.

Skarbnik miasta, poprzez złożenie kontrasygnaty, formalnie potwierdza, że:

- a) Miasto/gmina ma środki finansowe na pokrycie zobowiązania wynikającego z umowy,
- b) Zobowiązanie jest zgodne z uchwalonym budżetem.
- c) Umowa lub decyzja jest zgodna z przepisami dotyczącymi finansów publicznych.

Konsekwencje braku kontrasygnaty są różnie oceniane w orzecznictwie.

Brak kontrasygnaty skarbnika w sytuacjach, gdzie jest ona wymagana, może skutkować:

1. Nieważnością czynności prawnej – jeśli umowa lub decyzja wywołująca zobowiązania finansowe została zawarta bez wymaganej kontrasygnaty, czynność ta może być uznana za nieważną
2. Odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych – zarówno skarbnik, jak i inne osoby odpowiedzialne za zawarcie umowy mogą odpowiadać za naruszenie przepisów ustawy o finansach publicznych, co może prowadzić do sankcji, w tym odpowiedzialności finansowej.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020r w sprawie sygnatura akt III CSK 347/17 wskazano:

*„Przepis art 46 ust.u.s.g. nie obejmuje wszystkich czynności, które powodują jakiekolwiek skutki majątkowe, tylko takie, które powodują **lub mogą w przyszłości spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych**. Wymóg kontrasygnaty dotyczy zatem oświadczeń, których celem jest powstanie, zmiana lub ustanie stosunku prawnego, w tym umów przedwstępnych i umów, co do których skutkiem niewykonania zobowiązania niepieniężnego może być powstanie zobowiązania pieniężnego. Nawet gdyby przyjąć dopuszczalność konwersji oświadczenia gminy, zawartego w ugodzie nie wywołującej skutków prawnych, w samodzielne oświadczenie woli o uznaniu właściwym roszczenia waloryzacyjnego powodów to i ono wymagałoby kontrasygnaty skarbnika. Konsekwentnie oświadczeniu temu można przypisać jedynie znaczenie uznania niewłaściwego.”*

Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 189/00 podano:

„Sąd Najwyższy stwierdził, że brak kontrasygnaty skarbnika, wymaganej przy podejmowaniu zobowiązań finansowych przez jednostkę samorządu terytorialnego, prowadzi do nieważności takiej czynności. Kontrasygnata pełni funkcję ochronną i

kontrolną, mającą na celu zapobieganie niekontrolowanemu zaciąganiu zobowiązań finansowych”.

Podobne stanowisko zajęto w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2000 r., sygn. akt SA/Lu 257/99

czynności wywołujące skutki finansowe dla jednostki samorządu terytorialnego, jeśli nie są opatrzone kontrasygnatą skarbnika, są nieważne z mocy prawa. Podkreślono, że skarbnik pełni rolę kluczowego urzędnika odpowiedzialnego za bezpieczeństwo finansowe jednostki.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 17 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 278/08 uznano, że zawarcie umowy bez kontrasygnaty skarbnika miasta stanowi naruszenie przepisów o finansach publicznych i skutkuje nieważnością umowy. Podkreślono, że skarbnik jest zobowiązany do zapewnienia zgodności umów z planem finansowym miasta.

Wojewódzkiego Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 18 maja 2010 r., sygn. akt I SA/Łd 223/10 stwierdził natomiast, że brak kontrasygnaty skarbnika nie zawsze musi prowadzić do nieważności całej czynności prawnej. W niektórych przypadkach, jeśli zobowiązanie finansowe nie naruszało budżetu gminy lub było pokrywane z innych źródeł niż budżet, brak kontrasygnaty może nie skutkować nieważnością. Sąd jednak zaznaczył, że każda sytuacja powinna być oceniana indywidualnie, z uwzględnieniem specyfiki zawartej umowy oraz okoliczności finansowych.

Konkluzja:

Mając na uwadze fakt, iż pod Umową nie naniesiono kontrasygnaty skarbnika GMG lub osoby przez nią upoważnionej, a Umowa może powodować w przyszłości powstanie zobowiązania finansowego GMG, istnieje potencjalne ryzyko, że przez wzgląd na powołane przepisy ważność Umowy może być podważana.

Nadmienić jednak należy, że z uwagi na specyfikę Umowy wysokość przyszłych zobowiązań GMG jest w istocie w Umowie nieznana, a konkretne zobowiązania, które pokryć miałby z budżetu GMG będą wynikać z dopiero w przyszłości zawieranych umów w oparciu o procedury przetargowe UPZP. W tych okolicznościach skutki finansowe Umowy są trudne do przewidzenia, a co za tym idzie do zaopiniowani przez skarbnika.

4. *Potencjalne roszczenia Inwestora do GMG z tytułu niewykonania umowy*

Mając na uwadze fakt, iż doszło już do podpisania Umowy, w przypadku braku wykonania przez GMG jej postanowień w grę może wchodzić kontraktowa odpowiedzialność odszkodowawcza.

Szkoda kontraktowa, w świetle prawa cywilnego, odnosi się do strat poniesionych przez jedną ze stron umowy na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez drugą stronę. Istotą odpowiedzialności kontraktowej jest przywrócenie poszkodowanego do stanu, w jakim znajdowałby się, gdyby zobowiązanie zostało wykonane należycie, co obejmuje zarówno rzeczywiste straty, jak i utracone korzyści. Kluczowe w tym zakresie są trzy podstawowe elementy: szkoda, związek przyczynowy i naruszenie zobowiązania.

Istota szkody kontraktowej

Rzeczywista szkoda (*damnum emergens*) - obejmuje bezpośrednie straty materialne, jakie poniosła strona w wyniku naruszenia umowy. Przykładem może być uszkodzenie dostarczonego towaru lub poniesienie kosztów naprawczych w wyniku niewykonania zobowiązania.

Utracone korzyści (*lucrum cessans*) - obejmują hipotetyczne zyski, jakie poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby druga strona wykonała swoje zobowiązania prawidłowo. Przykładem może być sytuacja, w której nienależyte wykonanie umowy handlowej powoduje utratę spodziewanego zysku z planowanej sprzedaży.

Związek przyczynowy - wymagane jest wykazanie, że istnieje bezpośredni związek przyczynowy między naruszeniem umowy a szkodą. Szkoda musi być naturalnym i przewidywalnym skutkiem naruszenia zobowiązania. Bez tego związku, odpowiedzialność odszkodowawcza nie będzie miała zastosowania.

Zasady odpowiedzialności kontraktowej są regulowane głównie w art. 471 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że dłużnik odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że wykaze, iż naruszenie było spowodowane okolicznościami, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., sygn. akt V CSK 158/09, Sąd podkreślił, że odpowiedzialność kontraktowa obejmuje nie tylko rzeczywiste straty, ale także utracone korzyści. Zwrócił uwagę, że poszkodowany musi wykazać wysokość utraconych korzyści, co wymaga dowodów wskazujących na to, jakie korzyści mogłyby zostać osiągnięte, gdyby zobowiązanie zostało wykonane należycie.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lipca 2002 r., sygn. akt IV CKN 1219/00 zaznaczył, że odpowiedzialność za szkodę kontraktową może obejmować również szkody pośrednie, pod warunkiem, że istnieje wystarczająco bliski związek przyczynowy między naruszeniem umowy a szkodą. Oznacza to, że nie tylko bezpośrednie skutki naruszenia, ale także dalsze konsekwencje mogą być podstawą roszczenia odszkodowawczego, jeśli są przewidywalnym skutkiem naruszenia.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrok z dnia 28 października 2015 r., sygn. akt VI ACa 1734/14 zaznaczył natomiast, że odpowiedzialność kontraktowa jest oparta na zasadzie winy. Strona, która nie wykonuje zobowiązania, musi wykazać, że przyczyny niewykonania były od niej niezależne. W przeciwnym wypadku będzie odpowiadać za szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania, nawet jeśli nie doszło do winy umyślnej.

Kluczowe jest więc wykazanie związku przyczynowego oraz oszacowanie szkody, a także uwzględnienie potencjalnych utraconych korzyści. Orzecznictwo wskazuje na szczególną wagę dowodów przy ocenie wysokości szkody, szczególnie w przypadku roszczeń dotyczących *lucrum cessans*, oraz na odpowiedzialność kontraktową jako opartą na winie i obowiązku naprawienia szkody przez stronę naruszającą umowę.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt mniejszej sprawy należy wskazać, że czysto teoretycznie, jeśli Inwestor po zawarciu Umowy poczynił już wydatki na realizację swojego zakresu zobowiązań umownych, to brak wykonania Umowy przez GMG spowoduje, iż wydatki te (powodujące zwiększenie pasywów po stronie Inwestora) były czynione w sposób bezcelowy, i gdyby nie doszło do zawarcia Umowy, to Inwestor nie poniósłby ich.

Jednak specyfika Umowy powoduje, że rozpoznanie szkody w rozumieniu bezpośrednich skutków niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy po stronie GMG nie jest oczywiste. Inwestor zgodnie z powołanymi już wielokrotnie powyżej zapisami Umowy nie otrzymuje w wyniku jej realizacji żadnego wynagrodzenia. Nadto, wszelkie poniesione przez Inwestora nakłady na realizację Parku przekazuje on do GMG w sposób nieodpłatny. Prawidłowa realizacja Umowy zgodnie z jej postanowieniami nigdy nie spowodowałaby po stronie Inwestora staniu przysporzenia majątkowego lub co najmniej zwrotu poczynionych nań nakładów. Wszelkie koszty Inwestora związane z zawarciem i wykonaniem Umowy zawsze będą stanowić wyłączny koszt Inwestora. Korzyści jakie Inwestor upatruje w realizacji Umowy i wybudowana w jej efekcie Parku, są trudne do zdefiniowania w aspekcie finansowym, a co za tym idzie przełożenia ich na roszczenie stricte pieniężne. Stanowią one bowiem – jak zakłada opiniujący – sferę oczekiwania efektu w postaci polepszenia infrastrukturalnego i wizualnego bezpośredniego otoczenia inwestycji spółki Affiliate Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Można także rozważać skierowanie roszczenia o nakazanie wtykania przez GMG umowy zgodne z jego treścią i w wyniku uzyskania orzeczenia zobowiązać kontrahenta do relacji Umowy. Jest to oczywiście zupełnie odmienne roszczenie niż roszczenie stricte odszkodowawcze, a ponadto w tej sytuacji o tyle specyficzne, że realizacja Umowy wymaga przeprowadzenia dodatkowych procedur i zawarcia innych kontraktów, w tym w trybie zamówień publicznych prowadzonych przez GMG.

ADWOKAT
mgr Wojciech Piłchowski



Zastrzeżenia

- 1) Opinia została sporządzona według stanu prawnego obowiązującego w dniu 16.10.2024 r. Wykorzystanie tej opinii po zmianie stanu prawnego, w szczególności w zakresie aktów prawnych wskazanych w opinii, wymaga aktualizacji jej też lub potwierdzenia, że pomimo zmiany stanu prawnego opinia zachowała aktualność.
- 2) Opinia została sporządzona dla stanu faktycznego opisanego w pkt IV i na podstawie przedstawionych informacji i dokumentów.
- 3) W przypadku stwierdzenia przez Zlecającego rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym opisanym w pkt IV a stanem rzeczywistym, opinia może zostać uzupełniona na wniosek Zlecającego.
- 4) Opinia jest objęta tajemnicą zawodową ze strony adwokata ją sporządzającego. Nie wyklucza to ujawnienia podmiotom trzecim fragmentów lub całości opinii przez Zlecającego zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie oznacza to zrzeczenia się przez wykonawcę autorskich praw osobistych w stosunku do opinii.
- 5) Opinia nie może być wykorzystana w postępowaniu sądowym ani administracyjnym bez uprzedniej pisemnej zgody autora opinii.
- 6) Opinia stanowi integralną całość i wyłącznie w takiej postaci zachowuje wartość merytoryczną. Jakiegolwiek wykorzystanie jej w sposób fragmentaryczny bądź też do innych celów niż została sporządzona, może nastąpić na wyłączone ryzyko Zlecającego.