**Rada Miasta Gdyni**

Komisja Planowania Przestrzennego i Strategii

**Protokół BRM.0012.1.4.2025**

XIII Komisja Planowania Przestrzennego i Strategii w dniu 30 kwietnia 2025 r.

Miejsce posiedzenia: UM sala 105

Obrady rozpoczęto w dniu 30 kwietnia 2025 r. o godzinie 16:30, a zakończono o godzinie 18:36 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 7 członków.

Obecni:

1. Natalia Kłopotek-Główczewska

2. Łukasz Piesiewicz

3. Emilia Rogała

4. Paweł Stolarczyk

5. Tadeusz Szemiot

6. Jakub Ubych

7. Małgorzata Wójcik

1.Rozpoczęcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.

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

2. Przyjęcie porządku posiedzenia.

Porządek został przyjęty bez uwag.

3. Omówienie wniosku o zmianę mpzp nr 1409 dot. części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejon ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa (w zakresie terenu o nr 01U) przy udziale przedstawicieli Biura Planowania Przestrzennego i przedstawicieli wnioskodawcy.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** poprosiła panią dyrektor o przedstawienie wniosku.

**Dyrektor BPP p. Iwona Markešić** odpowiedziała, że dzisiejsząprezentację przedstawi firma TORUS; jakie ma zamierzenie inwestycyjne.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** rozumiem, że wniosek wpłynął do Biura Planowania Przestrzennego.

**Dyrektor BPP p. Iwona Markešić** odpowiedziała, że formalnie wniosek nie został złożony
o zmianę planu, toczą się rozmowy na temat możliwości realizacjiinwestycji w ramach ZPI, czyli Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Jest to taka nowa forma planu miejscowego, aczkolwiek sporządzana w innym trybie. Inwestor składa wniosek o ZPI razem z tym projektem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Dodała, że stąd tutaj dzisiejsze spotkanie, aby Inwestor przedstawił swoje zamierzenia inwestycyjne, a komisja zapoznała się z wnioskiem. Dodała, że Biuro tej wersji nie zna, która będzie dzisiaj prezentowana, ponieważ póki co, toczą się rozmowy. Poprosiła Inwestora o przedstawienie swojego zamierzenia inwestycyjnego, a Biuro potem przedstawi, co jest w planie ogólnym i co jest w studium.

**Prezes zarządu firmy TORUS p. Przemysław Ryś** powiedział między innymi, że firma TORUS jest deweloperem, najbardziej znanym na rynku biurowym. Obecnie tak dużego zapotrzebowania na rynku biurowym na budynki biurowe nie ma. W związku z tym, zaczęliśmy rozmowę
z władzami miasta na temat możliwości, które są obecnie możliwe. Dodał, że przedmiotem konsultacji jest możliwość procedowania w trybie ZPI. W szczególności z komisją chcielibyśmy porozmawiać na temat nie kształtu samej inwestycji, a racjonalności zrobienia tej inwestycji. Działka przy ul. Stryjskiej na tyłach stacji Circle K zlokalizowana przy stacji SKM Redłowo, była kupiona po to, żeby wybudować biurowiec o gabarytach 32 tys.m2 powierzchni użytkowej, przy intensywności zabudowy, która jest wpisana w miejscowy plan. Biurowiec nie jest po myśli naszym sąsiadom, więc możliwość skorzystania z narzędzia ZPI zamiany obecnego założenia
z usługowego na mieszkaniowy jest zasadny. Opis sytuacyjny działki przedstawi p. Kolbusz.

**Przedstawiciele Inwestora Architekt p. Paweł Kolbusz** omówił prezentację orazpowiedział między innymi, że prezentacja opiera się na tym, co Inwestor oczekuje i jak to się odnajduje w przestrzeni. Działka, o której dzisiaj rozmawiamy charakteryzuje się bliskością centrów usługowych, biurowych, rekreacyjnych oraz nadmorskich. Działka, również dobrze jest zlokalizowana pod względem dostępu do komunikacji publicznej. Inwestorowi, również zależy, żeby zabudowa wpisywała się w przestrzeń istniejącą. Założenia inwestycyjne, które otrzymaliśmy od TORUS, to przede wszystkim, uzupełnienie programu funkcjonalnego Redłowa. Jesteśmy otwarci na dyskusję, jakie inwestycje państwa zdaniem mogą zostać zrealizowane. Jednym
z założeń jest sprowadzenie mieszkańców do miasta, ale też wiąże się to z złożeniami, które nie boją się komercjalizacji inwestycji deweloperskich, tzn. dużo większe tarasy, ogrody, zielone dziedzińce dla mieszkańców.

**Prezes zarządu firmy TORUS p. Przemysław Ryś** dodał, że naszym celem jest dać ludziom produkt, którego do tej pory nie mieli, w postaci dobrze skrojonego mieszkania, dobrze położonego, dobrze zaprojektowanego. To jest ten typ założenia, który wymaga, żeby się wpisać w tę działkę i ponieść koszty. Jesteśmy świadomi tych kosztów, które będą wynikać z procedury ZPI. ZPI to procedura, która zakłada, że inwestor położy nakłady, które będą służyły mieszkańcom, miastu i na to jesteśmy otwarci. Celem naszego pojawienia się na komisji jest przesądzenie, czy to będzie możliwe.

**Przedstawiciel Inwestora Architekt p. Paweł Kolbusz** uzupełnił, że otrzymaliśmy od Inwestora parametry, które biznesowo są dla niego minimalne, żeby móc zrealizować zabudowę mieszkaniową zamiast zabudowy biurowej**.** Zabudowa, którą proponuje Inwestor, to przy wskaźniku intensywności zabudowy i-4,2 mieszkań 330 o powierzchni powyżej 60 m2, przy współczynniku 1 (podlega to negocjacjom) i 30 stanowisk postojowych, przy założeniu jednego stanowiska na 100 m usług, to też podlega negocjacjom.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** powiedziała, że prezentacja jest ciekawa, państwa deklaracje są zbieżne z planami rady miasta, żeby to były mieszkania dla osób przybywających, które chcą się w Gdyni osiedlić, a nie kolejny blok z małymi mieszkaniami pod wynajem. Poprosiła panią dyrektor i pana prezydenta, żeby przedstawili oczekiwania miasta.

**Dyrektor BPP p. Iwona Markešić** podziękowała za prezentację, powiedziała między innymi, że uchwalenie ZPI będzie możliwe po wejściu w życie uchwalanego planu ogólnego. Projekt planu ogólnego jest na etapie opiniowania i uzgodnień. Miasto podzieliliśmy na 11 stref planistycznych,
a ogólnie jest stref 13, ale w Gdyni nie mamy terenów rolnych i górniczych. Dlaczego pomysł na ZPI? ZPI jest szczególną formą planu miejscowego, też ma swoją procedurę. Musi być zgodny
z planem ogólnym, póki nie mamy planu ogólnego to na etapie przystąpienia, sprawdzana jest jego zgodność ze studium. Może obejmować teren na którym obowiązuje plan miejscowy, tak jak
w przypadku TORUS. Dodała, że samo ZPI jest załącznikiem do umowy urbanistycznej, a umowa powstaje w wyniku negocjacji przeprowadzanych przez miasto z Inwestorem. ZPI obejmuje teren inwestycji głównej, a jeśli inwestycja uzupełniająca jest położona poza terenem inwestycji głównej wówczas planem ZPI obejmujemy ten dodatkowy teren. W ramach umowy urbanistycznej gmina może wynegocjować, że częściowa inwestycja główna może przechodzi na część miasta np.
w formie mieszkań komunalnych. Umowa zobowiązuje inwestora do realizacji na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej np. liczba mieszkań. W tej chwili studium na tym terenie przewiduje zabudowę usługową. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się funkcję uzupełniającą np. zabudowę mieszkaniową, wówczas zgodnie ze studium do 40 % zabudowy mieszkaniowej mogłoby się pojawić na tym terenie, ale nie więcej. Dodała, również, że w projekcie planu ogólnego otworzyliśmy się po rozmowach z państwem na realizację mieszkań na wynajem. Mieliśmy wątpliwości, czy to jest dobra lokalizacja położna w najbardziej ruchliwych ciągach komunikacyjnych. Projekt planu ogólnego, który wyznacza strefę SW - wielofunkcyjną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z intensywnością zabudowy i-3,5 maksymalną, maksymalna wysokość do 30 m, dlaczego ta wysokość jest taka, ponieważ sporządzając plan miejscowy w ZPI nie będziemy musieli się kierować wysokością zabudowy. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%. Natomiast minimalne PBC 30%, to jest obszar zabudowy śródmiejski zgodne ze studium i wówczas PBC w ramach sporządzanego planu miejscowego możemy zmniejszyć do 20%. Poinformowała, że wartość tej działki wzrosła po uchwaleniu planu miejscowego w 2018 r. Niestety ta inwestycja nie została zrealizowana. Teraz chodzi o zabudowę mieszkaniową, na co się otworzyliśmy, ale po analizach mamy wątpliwości. Wątpliwości wynikają z przeprowadzonych analiz, jak wyglądają parametry zabudowy w sąsiedztwie. Widać, że na terenie TORUS intensywność zabudowy wynosi i- 4,7 i odbiega od intensywności w sąsiedztwie, gdzie mają i-3,5, a pozostałe lokalizacje maksymalnie i-1,5. Pan architekt przedstawił analizy, co można przy intensywności i-4,7, a co można przy i-4,2, było to trochę tendencyjne złożenie, dlaczego przy intensywności i- 4,2 założyliście państwo mieszkania o powierzchni średnio 60 m2, a przy intensywności i-3,5 mieszkania o powierzchni średnio 45 m2. Dlaczego przy intensywności i-3,5 nie założyliście mieszkań 60 m2.

**Prezes zarządu firmy TORUS p. Przemysław Ryś** odpowiedział, jeżeli mówimy
o tendencyjności, cena za m2 za mieszkanie przy małych jednostkach jest zdecydowanie wyższa niż za mieszkania większe. Więc, żeby zrealizować inwestycje trzeba mieć zasób środków finansowych od kupujących.

**Przewodnicząca komisji radna p. Małgorzata Wójcik** powiedziała: w tych klockach finansowych jest kilka rzeczy niewiadomych i od miasta zależy, czy miasto zezwoli państwu na dużą intensywność oczekując w zamian również dużej inwestycji towarzyszącej w ramach umowy urbanistycznej. Czy miasto biorąc pod uwagę parametry związane z harmonią zabudowy
i z potrzebami sąsiadów, może uznać, że otrzymujecie państwo intensywność i-3,5 i akceptując Państwa pięknie założenia dot. powierzchni mieszkań możemy jedynie „handlować” wielkością inwestycji towarzyszącej.

**Dyrektor BPP p. Iwona Markešić** dodała, że nie chodzi tylko o cyfry, ale należy pomyśleć
o planowaniu,o analizach krajobrazowych, jak będzie wyglądać również obsługa komunikacyjna. Jest to jedno z najtrudniejszych miejsc w mieście do obsługi. My nie możemy brać pod uwagę
w analizach ruchu tylko tej inwestycji, że to tylko będzie 300 czy 400 miejsc postojowych, ale również musimy brać pod uwagę, że na skrzyżowaniu Stryjskiej i Al. Zwycięstwa znajdą się te samochody, które są w tej chwili obecne, ale jednocześnie 2 tys. samochodów, które pojawią się
z nowych okolicznych inwestycji. Na koniec kwestia taka, że z przepisów obecnie obowiązującej ustawy wynika fakt, że póki nie mamy planu ogólnego na etapie przystąpienia do ZPI, to musimy sprawdzać, czy ZPI jest zgodne ze studium i jeśli mówimy o inwestycji mieszkaniowej faktycznie prawie w 100%, gdzieś tylko na parterach byłaby zabudowa usługowa, to niestety w tej chwili to przedsięwzięcie jest niezgodne ze studium, więc musimy wstrzymać się z procedowaniem ZPI do momentu uchwalenia planu ogólnego.

**Prezes Stowarzyszenia „Osiedle Biały Zakątek” p.** **Hanna Lorkowska-Osicka** zapytała, czy
w międzyczasie nie można wykonywać pewnych czynności, których ustawa przecież nie zabrania a więc dopuszcza. Czyli uzgodnienia wskaźników, jakie tam będą potrzebne, zaprojektowania przez Inwestora wstępnie projektu ZPI, domawiania z gminą i ze społecznością pewnych warunków, które będą zawarte w umownie urbanistycznej, co mogłoby przyspieszyć działania po uchwaleniu planu ogólnego.

**Wiceprezydent Gdyni p. Maciej Zielonka** odpowiedział, dlatego dzisiaj się spotykamy.

**Prezes Stowarzyszenia „Osiedle Biały Zakątek” p.** **Hanna Lorkowska-Osicka** dodała, że społeczność naszego osiedla w pełni akceptuje zmianę tej funkcji z powodu takiego, że będą mniejsze obciążenia miejskiego układu komunikacyjnego, aniżeli w przypadku inwestycji usługowej, która miała mieć zatrudnienie około 5 tysięcy osób i 360 miejsc parkingowych, to jest bajka. Po prostu wszyscy parkowaliby wszędzie w okolicy, łącznie pod naszymi oknami.

Prowadzenie komisji przejął wiceprzewodniczący komisji radny p. Łukasz Piesiewicz.

**Wiceprzewodniczący komisji radny p. Łukasz Piesiewicz** otworzył dyskusję.

*Dyskusja*

**Przewodniczący RMG p. Tadeusz Szemiot** zapytał, czy my jako miasto, jesteśmy w stanie spowodować, że w całej procedurze zostanie twardo zapewnione, że mieszkania będą miały np. powierzchnie 60 m2, oczywiście zgodnie z prawem.

**Dyrektor BPP p. Iwona Markešić** odpowiedziała, że trudno tak zapisać, ile będzie wynosić powierzchnia mieszkania, może ewentualnie jedynie poprzez wskaźniki parkingowy.

**Wiceprzewodniczący komisji radny p. Łukasz Piesiewicz** zaproponował uporządkowanie, na razie stoimy przed decyzją, czy spełnić oczekiwania Inwestora. Jaki wpływ tej inwestycji będzie na układ ulic Stryjskiej i Al. Zwycięstwa i nie obciążać układu komunikacyjnego obecnie istniejącego. Druga to porządek urbanistyczny intensywności, czy wysokość będzie się wpisywała. Kolejna rzecz to wartość dodana jaką mamy z tej inwestycji. Ostania rzecz, ile dostanie miasto na inwestycje towarzyszące. Zapytał, czy my, te pieniądze, które moglibyśmy uzyskać
w ramach ZPI na inwestycje towarzyszącą, są skorelowane ze wzrostem wartości działki, po zmianie planu? Jaka jest różnica pomiędzy działką usługową a mieszkaniową?

**Prezes zarządu firmy TORUS p. Przemysław Ryś** odpowiedział, i tak i nie. Bo jak wiadomo operaty nieruchomościowe mogą być w różny sposób wytworzone.

**Wiceprzewodniczący RMG p. Jakub Ubych** dodał, że pozycja negocjacyjna miasta jest całkiem niezła, bo wartość tej nieruchomości w następnych latach wcale nie musi wzrosnąć.

**Radna Natalia Kłopotek-Główczewska** dodała, że jest po stronie inwestycyjnej miasta, czy już jest pomysł na układ drogowy?

**Prezes zarządu firmy TORUS p. Przemysław Ryś** odpowiedział, w toku dyskusji ze Stowarzyszeniem „Osiedle Biały Zakątek” wypracowaliśmy układ, który niweluje natężenie ruchu po działce, bo jest tylko wjazd i wyjazd dla mieszkańców nie ma ruchu przejazdowego. Jesteśmy na etapie analiz natężenia ruchu i czekamy na odpowiedź.

Radni komisji rozmawiali na temat układu drogowego.

*Brak głosów w dyskusji.*

**Wiceprzewodniczący komisji radny p. Łukasz Piesiewicz** dodał, trzeba myśleć jak wykorzystać potencjał tego miejsca na potrzeby miasta.

4. Wolne wnioski i informacje.

Brak wolnych wniosków.

5. Zakończenie obrad.

**Wiceprzewodniczący komisji radny p. Łukasz Piesiewicz** zakończył posiedzenie.

 Przewodnicząca Komisji Planowania

Przestrzennego i Strategii

Małgorzata Wójcik

 Wiceprzewodniczący Komisji Planowania

Przestrzennego i Strategii

Łukasz Piesiewicz

Przygotowała: Bożena Słowi