

**Protokół z zebrania Mieszkańców Osiedla Norbertanek
z dnia 26 października 2023 r.**

Zebranie otworzył Przewodniczący Zarządu Osiedla Norbertanek Pan Józef Gogoliński, który przywitał zebranych i przedstawił porządek zebrania, który został przyjęty jednomyślnie.

Porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór protokolanta.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Dyskusja na temat planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej na Osiedlu Norbertanek.
5. Zakończenie obrad.

W zebraniu wzięło udział 44 mieszkańców, 10 członków Rady Osiedla, Pan Makurat inwestor „Makurat Invest Sp. z o.o.” oraz jego przedstawiciel. Listy obecności w załączeniu.

Ponadto w zebraniu udział wzięli:

Burmistrz Gminy Żukowo – p. Wojciech Kankowski
Zastępca Burmistrza Gminy Żukowo – p. Tomasz Szymkowiak
Przewodniczący Rady Miejskiej – p. Witold Szmidtko
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej – p. Tyberiusz Treder
Radny Rady Miejskiej – p. Paweł Koreń
Radna Rady Miejskiej – p. Mariola Zmudzińska
Kierownik Referatu Urbanistyki – p. Janusz Elas
Prezes Zarządu Spółki Komunalnej Sp. z o.o. – p. Michał Sirocki

Na protokolanta zebrania wybrano Panią Jolantę Wysocką

Zgodnie z wnioskiem z zebrania Rady Osiedla Norbertanek z dnia 28 września 2023 roku, odbyło się zebranie z udziałem zaproszonych gości. Na początek zebrania Przewodniczący Zarządu Osiedla podziękował Panu Burmistrzowi za otrzymane dofinansowanie na budowę II etapu ul. Batorego i ul. Heweliusza, następnie nawiązując do planowanej inwestycji przekazał głos Panu Burmistrzowi.

Dyskusja na temat planowanej inwestycji mieszkaniowo- usługowej na Osiedlu Norbertanek.

Pan Burmistrz ogólnie nakreślił jakie przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego mają działki 1567, 1568 oraz 1569, które objęte są wnioskiem firmy Makurat Invest. Następnie p. Janusz Elas przy pomocy przygotowanej prezentacji uściślił te dane, wyjaśniając, że tereny te przeznaczone są pod zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem usług i rzemiosła. Poinformował również, że wniosek dotyczący rozpoczęcia inwestycji złożony był 08.05.2023r. Jednak GDDKiA złożyła protest odnośnie rozwiązania komunikacyjnego.

Przedstawiciel inwestora p. Grzegorz Niklas wyjaśnił, że określenie terenu „pod rzemiosło” dopuszcza również magazyny. W chwili zakupu w/w działek Inwestor miał koncepcję na magazyny/chłodnie.

Plany te jednak zostały zmienione, ponieważ np. obecność dyskontu również byłaby kontrowersyjna

- **P.Niklas** przedstawił obecne założenia odnośnie planu zagospodarowania zakupionych działek – **54 mieszkania**, gdzie **parte stanowiłyby lokale usługowe**. Zaznaczył, że trwają uzgodnienia z GDDKiA na temat przebudowy drogi krajowej (ul. Gdyńskiej) w celu budowy bezkolizyjnych prawo- i lewoskrętów.

W tym miejscu zaczęli głośno zabierać głos mieszkańcy. Zauważyli, że w takiej sytuacji ul. Prusa stanie się drogą przelotową, będzie na niej zwiększony ruch. Jak w takim razie będzie wyglądał dojazd do poszczególnych posesji?

- **Mieszkanca** przypomniała, że kilka lat temu Pan Burmistrz powiedział, że nie będą dopuszczane połączenia z drogą krajową.

- **p. Niklas** zaznaczył, że działki mają dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Prusa.

- **Waldemar Kucza** ponowił pytanie: jak będzie wyglądał ruch na tej ulicy?

- **p. Burmistrz** odparł, że obecnie wyjazd jest możliwy z ulicy Prusa do ul. Armii Krajowej. Wydział **Komunikacji**, którego obecność również przyczynia się do zwiększonego ruchu, jest wydziałem Starostwa Powiatowego w Kartuzach, któremu my, jako gmina, pomagamy w wynajmie lokalu, ponieważ spora ilość mieszkańców zabiegała o to. Zauważył, że każdy ma prawo wystąpić z wnioskiem/żądaniem wyjaśnienia wszelkich wątpliwości, niejasności. Natomiast jest prawo wprowadzenia rozwiązań zgodnych z założeniami w planach miejscowych. Jeśli chodzi o warunki wodno-kanalizacyjne, to Spółka Komunalna określi je. Wg Pana Burmistrza problemy z dostawą wody są to problemy chwilowe. Ścieki komunalne są odprowadzane, a obecne urządzenia są w stanie je przyjąć.

- **p. Kucza** zapytał, czy Gmina Żukowo ma braki mieszkaniowe? Czy jest zapotrzebowanie na taką ilość mieszkań? Jeśli powstaną budynki wielorodzinne, czy będą miejsca parkingowe?

- **Inny mieszkaniec** zauważył, że inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna, której głównym celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, nie jest funkcją pożądaną i niezbędną we wskazanej lokalizacji. Cel ten został już osiągnięty na Osiedlu Żłota Reneta. Wobec tego planowana zabudowa wielorodzinna nie stanowi inwestycji, która jest konieczna, aby wpłynąć na stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tej części miasta.

- **Burmistrz** odpowiedział, że nie wszędzie oferowane są miejsca parkingowe. Jeśli chodzi o mieszkania – wiele osób poszukuje miejsca – mieszkańcy naszej gminy i nie tylko. W Glinczu na końcu ul. Wierzbowej jest osiedle, gdzie nie można zaparkować, a Żukowo jest miastem.

- **Michał Sirocki**: Urządzenia są przygotowane na odbiór ścieków. Inwestor wystąpił o zapotrzebowanie dostaw wody. Bez przebudowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej nie

da się podłączyć nowej inwestycji. W chwili obecnej jesteśmy w stanie dostarczyć zaledwie 4 m³, podczas gdy inwestor określił zapotrzebowanie na 35 m³.

- **Mieszkaniec:** Jest to kryterium dyskwalifikujące. Czyli na dzień dzisiejszy nie jesteśmy w stanie takiej inwestycji przeprowadzić?

- **M. Sirocki** przyznał rację. **Plan wieloletni Spółki Komunalnej takiej przebudowy i modernizacji nie przewiduje.**

Ponownie zabrał głos **p. Burmistrz** mówiąc, że są to zintegrowane obszary inwestycyjne – przewiduje się tu zabudowy mieszkaniowe. Jeśli chodzi o wodę, rozumie, że należy tę sieć przebudować, co powinien zrobić inwestor. Potwierdził to **M. Sirocki** dodając, że mogą wodę wtłoczyć z Pępowa i Małkowa. Rozbudowa sieci wod-kan musiałaby być na koszt inwestora, a warunki można już przedstawić.

- **p. Kucza** zauważył, że w takim razie wniosek może być przyjęty tylko jednocześnie z inwestycją rozbudowy sieci wod-kan. Zapytał czy 60 dni (wg Lex Deweloper) jest na uzgodnienia i wyrażenie zgody lub nie. Ponadto wnioskował m.in. o:

1. Podtrzymaniu wniosku braku zgody mieszkańców na przeprowadzenie wspomnianej inwestycji w obecnym kształcie i na zasadach przedstawionych we wniosku inwestora,
2. Utrzymanie braku zgody na wykonanie zjazdu z ulicy Gdyńskiej i przeniesienia dodatkowego ruchu pojazdów na osiedle Norbertanek.

- **p. Irena Majkowska** przedstawiła m.in. następujące wnioski:

WNIOSEK ZŁOŻONY PRZEZ INWESTORA NIE SPEŁNIA WYMOGÓW FORMALNYCH,

zatem zgodnie z art.7 . 9 ustawy: „ W przypadku gdy wniosek, o którym mowa w ust.1, nie spełnia wymogów, o których mowa w ust.7 i 8 , wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych, wskazując termin ich usunięcia, nie dłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie , że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Ponadto złożona koncepcja urbanistyczno – architektoniczna planowanej zabudowy nie jest adekwatna do wnioskowanego terenu inwestycji, gdyż teren działki nie jest terenem płaskim lecz jest różnica naturalnych rzędnych terenowych w obszarze inwestycji i wynosi około 4m, a ukształtowanie terenu pokazano w koncepcji jak na terenie płaskim, nie spełnia standardów co do lokalizacji i realizacji inwestycji, gdyż nie spełnia wszystkich wymagań przepisów Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Koncepcja nie spełnia wymagań dostępu elementów sieci uzbrojenia terenu i dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi tego charakteru zabudowy BRAK zapewnienia wody zarówno dla celów bytowych jak i pożarowych dla planowanej inwestycji, która wymaga zapewnienia 35m³/dobę, a Spółka Komunalna Żukowo wydała zapewnienie tylko na 4 m³ /dobę (prawie 10 razy mniej) i nie odniosła się co do zdolności zaopatrzenia ppoż. istniejącej sieci hydrantowej dla jednostki osadniczej).

Zgodnie przepisami dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych: dla zabudowy wielorodzinnej woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru musi spełniać obowiązujące przepisy, **podczas gdy obecnie dla zabudowy wielorodzinnej wymagania istniejącej sieci wodociągowej nie są wystarczające.**

Brak zapewnienia dostępu do drogi, bo jej parametry nie zapewniają wymagań dot. ochrony ppoż., określonych w przepisach odrębnych, a także nie spełnia wymogu minimalnej liczby miejsc postojowych: **parkingi – nie spełniają warunku** min. 1,5 m.p. na

1 mieszkanie, a podane we wniosku wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców, okazują się niemożliwe do zrealizowania z uwagi na sprzeczność z kryteriami określonymi w warunkach dot. war. technicznych dot. dróg publ. i odległości od okien na pobyt ludzi.

Wjazd na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkę zaprojektowano na luku drogi gminnej! Ulica Słoneczna, która w tym miejscu ma szerokość nie więcej niż 4 m, posiada duży spadek podłużny, niezgodnie z obowiązującymi warunkami dot. dróg publicznych, nie spełniając warunków techn. i drogi pożarowej.

Inwestycja mieszkaniowa WIELORODZINNA, której głównym celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych **NIE JEST FUNKCJĄ POŻĄDANĄ i NIE JEST FUNKCJĄ NIEZBĘDNĄ WE WSKAZANEJ LOKALIZACJI**. Cel ten obecnie już został osiągnięty poprzez powstałą zabudowę wielorodzinną na Osiedlu Złota Reneta. Wobec tego planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną **nie stanowi inwestycji**, która jest konieczna, aby wpłynąć na stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tej części miasta.

Planowana inwestycja będzie **NEGATYWNIE oddziaływać na działki sąsiednie**, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej i **PRZEDE WSZYSTKIM** w zakresie **OBNIŻENIA JAKOŚCI ŻYCIA DLA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY. ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY ORAZ STAN DRÓG JEST NIEWYSTARCZAJĄCY** dla obsługi komunikacyjnej nowej inwestycji **ZARÓWNO** w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu jak i dostatecznej ilości miejsc postojowych dla mieszkańców.

- **Mieszkaniec** zapytał pana Burmistrza jak się ma wola mieszkańców do działania Burmistrza i Rady Miejskiej? Jak Państwo chcą to uchwalić? Decyzja należy do Rady Miasta, jak więc się do tego ustosunkuje?

- **Burmistrz** odparł, że jeżeli jest informacja, że wniosek jest zawieszony, to jeśli nie będzie spełniał wymogów, to takiej inwestycji nie zaaprobuje, nie wyrażą na nią zgody. **Wola mieszkańców jest również brana pod uwagę**. Po to jest tu inwestor i powinien przedstawić Radzie Miasta wszystkie złożone wnioski i będą one brane pod uwagę.

- **Radca prawny mieszkaniowiec osiedla:** stwierdził że jest tu brak zgodności z ustawą Lex Deweloper. Inwestycja jest niezgodna w szczególności z następującymi przepisami:

Niezgodność z **art. 17 ust. 1 pkt 2** ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej jako Ustawa): Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony: zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r.).

Inwestor wystąpił do Spółki Komunalnej Żukowo o zapewnienie (zapotrzebowanie) dostaw wody i odbioru ścieków dla Inwestycji w ilości 35m³/ dobę. Spółka wydała zapewnienie na wodę na ilość 4 m³/ dobę, nie jest zatem spełniony wymóg z art. 17 ust. 1 pkt 2 Ustawy.

Pozostając przy kwestii dostaw wody, trzeba wskazać, że wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na terenie Gminy Żukowo nie uwzględnia takich działań, którą zapewnią odpowiednią ilość wody dla Inwestycji.

Zgoda na realizację inwestycji, mając na uwadze zapewnienie wydane Inwestorowi przez Spółkę Komunalną Żukowo, spowoduje, że nieuchronnie nastąpią spadki ciśnienia wody. Wskazać więc należy, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (u.z.z.w.): Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne ma obowiązek zapewnić zdolność posiadanych urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych do realizacji dostaw wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem oraz dostaw wody i odprowadzania ścieków w sposób ciągły i niezawodny, a także zapewnić należyłą jakość dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków.

Zgoda na Inwestycję może spowodować realne zagrożenie, że wymóg z art. 5 ust. 1 u.z.z.w. na terenie Osiedla Norbertanek nie będzie spełniony. Wody bowiem na terenie Inwestycji (po jej hipotetycznym zakończeniu), co wydaje się oczywiste, będzie się pobierać o wiele więcej niż 4 m³/dobę, zapewne planowane 35 m³/dobę lub jeszcze więcej. Należy przypomnieć, że zapewnienie dostawy wody to zadanie własne gminy (art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym) i to niezależnie od tego, czy gmina wykonuje to zadanie w formie gminnej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, czy też w formie specjalnie utworzonej spółki (jak ma to miejsce w przypadku Gminy Żukowo).

Nie spełnia warunku, o jakim mowa w art. 6 ust. 1 Ustawy Inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, gdy działka, na której zaplanowano inwestycję, położona jest w obszarze wyłącznie zabudowy jednorodzinnej (poza kilkoma budynkami usługowymi, na co zezwala m.p.z.p.). Zabudowa wielorodzinnna i zabudowa jednorodzinna różni się względem siebie co do parametrów i cech zabudowy. Te odmienności muszą być brane pod uwagę, przy ocenie spełnienia koniecznego warunku, jakim jest dopasowanie do okolicy (i to zarówno pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu).

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie budownictwa wolnostojącego, ale jednorodzinnego, narusza istniejący stan i równowagę w zakresie kontynuacji zabudowy (wyrok WSA w Krakowie z dnia 29 stycznia 2015 r., sygn. II SA/Kr 1705/14).

Zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 2 Ustawy: Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

W punkcie III wniosku Inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wskazano, że planowana minimalna liczba mieszkań to 45, zaś planowana maksymalna liczba mieszkań to 63. W punkcie V tego wniosku natomiast wskazano, że dla Inwestycji planuje się 55 miejsc postojowych.

Planowana liczba miejsc postojowych jest więc za mała. $45 \times 1,5 = 67,5$, zaś $63 \times 1,5 = 94,5$.

W trakcie zebrania padły stwierdzenia ze strony Inwestora, że wniosek jest uzupełniany. Jeżeli jest on uzupełniany, to zapewne posiada braki. Do kwestii braków formalnych wniosku Inwestora odnosi się art. 7 ust. 9 Ustawy, zgodnie z którym: W przypadku gdy wniosek,

o którym mowa w ust. 1, nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 7 i 8, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych, wskazując termin na ich usunięcie, nie dłuższy jednak niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Jeżeli więc rzeczywiście wniosek Inwestora obarczony jest brakami, wzywamy do tego, by postępowanie Burmistrza w tym zakresie odpowiadało dyspozycji art. 7 ust. 9 Ustawy – prosimy wezwać Inwestora do uzupełnienia braków, a w razie ich nieuzupełnienia do pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Wszelkie inne działania Burmistrza w tym zakresie traktujemy jako niezgodne z prawem.

Pojęcia takie jak „zawieszenie”, „zawiesić” itp. w Ustawie występują trzy razy:

- Art. 21 ust. 5 w zw. z art. 21 ust. 1 Ustawy w związku z uzyskaniem zezwolenia od zarządcy drogi (przepis ten ma zastosowanie do sytuacji już po wydaniu ewentualnej uchwały o ustaleniu lokalizacji przez radę gminy, a więc nie ma zastosowania do sytuacji obecnej).
- Art. 26 ust. 6 w zw. z art. 26 ust. 1 Ustawy w związku z uzyskaniem zgody wodnoprawnej.
- Art. 27 ust. 6 w zw. z art. 27 ust. 1 Ustawy w związku z uzyskaniem decyzji środowiskowej.

Działania podejmowane przez organy Gminy Żukowo **muszą mieć swą podstawę w przepisach prawa**. Jeżeli więc żaden przepis nie daje podstawy do zawieszenia postępowania, to postępowanie nie mogło i nie może być zawieszone, jest to niezgodne z prawem.

Wobec przedstawionych faktów stwierdza co następuje:

- Planowana Inwestycja jest niezgodna z prawem. Również więc hipotetyczna uchwała Rady Gminy Żukowo o lokalizacji Inwestycji byłaby niezgodna z prawem.
- Nawet jednak, gdyby Inwestycja była zgodna z prawem (co nie ma miejsca w niniejszej sytuacji), Rada Gminy Żukowo może podjąć uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji Inwestycji.
- Dopuszczenie do ewentualnego uzupełniania wniosku przez Inwestora w trybie innym niż wynikający z art. 7 ust. 9 Ustawy jest niezgodne z prawem.
- Postępowanie w sprawie rozpatrzenia wniosku Inwestora nie może być zawieszone.
- Wnosimy o wydanie uchwały o odmowie ustalenia Inwestycji w terminie 60 dni od dnia jego złożenia (tj. od dnia 1 września 2023 r.), ewentualnie w terminie 90 dni od dnia jego złożenia (podstawa prawna: art. 7 ust. 4 i 5 Ustawy).

- **Zastępca Burmistrza:** dlaczego pan kłamie i wprowadza ludzi w błąd! Wniosek był omawiany z naszym radcą prawnym i uważa on inaczej.

- **Mieszkaniec Radca Prawny:** To Pan kłamie, ja się opieram na przepisach prawa, proszę mi udowodnić, że się mylę! Przecież Państwo, Rada Miasta są dla nas, a nie dla inwestora!

- **p. Rafał Borodziej** zapytał czy w związku z rozbieżnościami odnośnie zawieszenia postępowania możemy zobaczyć opinię radcy prawnego urzędu gminy? **Burmistrz** zaprzeczył, informując, że nie ma takiej opinii na piśmie.

- **przedstawiciel Makurat:** Możemy zawieszać wiele razy. Nie chcemy nikomu szkodzić. Intencje mamy dobre – obiecałem, że spotkamy się, aby omówić wątpliwości.

- **Mieszkanca** przeczytała fragment ustawy, która określa kiedy wniosek powinien być oddalony. Zapytała również o to, jak będzie wyglądało miejsce w szkole. Będzie za mało miejsc. Czy ta szkoła będzie rozbudowana?

- **Burmistrz** zaprzeczył. Zapowiedział: Będziemy budować żłobek między ul. Dworcową i Armii Krajowej. Znam tę sytuację. Dzieci nie będą wszystkie w jednym wieku. Jeśli będzie taka konieczność, otworzymy w szkole dodatkowy oddział.

- **Mieszkaniec**: Już jest zbyt mało miejsc. Spowoduje to dwuzmianowość. Czy Burmistrz tego chce? W tej szkole w zasadzie nie ma świetlicy, jest organizowana po lekcjach w poszczególnych klasach, nie działa to tak jak powinno. Zajęcia są zbyt krótko. Poinformowana przeze mnie Pani dyrektor szkoły uznała, że w przypadku dopuszczenia tej inwestycji grozi to dwuzmianowością, gdyż w przyszłym roku szkolnym dochodzą ósme klasy. Klasy już obecnie są przepelnione.

- **Burmistrz**: Ustawodawca określił ilość dzieci w klasach. Dodatkowe godziny, nauczyciele wspomagający są. Spełniamy i będziemy spełniać standardy nałożone przez ustawodawcę. Złożony wniosek musi być procedowany.

- **Mieszkaniec**: czy Państwo stoją „po ludzku” za nami, po naszej stronie czy trzymają się sztywno przepisów i widzą tylko dobro wnioskodawcy? Powinniśmy być „my, społeczność Żukowa”, a nie mieszkańcy kontra Burmistrz, Rada Miasta i Inwestor.

- **Burmistrz**: Na pewno, to spotkanie jest po to, aby znać Państwa zdanie na ten temat i będzie ono ważne.

- **Mieszkanca**: 12 lat mieszkamy w Żukowie, osiedlając się na ul. Prusa sprawdzaliśmy jaki jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, liczyliśmy się z tym, że będzie tu jakaś inwestycja, ale taka która spełnia mpzp. Wiedząc, że może tu powstać zabudowa wielorodzinna kilkukondygnacyjna na pewno byśmy szukali innego miejsca. Tak samo uważa większość mieszkańców. Może inwestor pomyśli o innych możliwych na tym terenie inwestycjach.?

- **p. Witold Szmidtke**: Jesteśmy po to, aby wysłuchać i wyważyć argumenty. Są ograniczenia – z części zdajemy sobie sprawę. Wniosek został złożony i pojawiły się wypowiedzi, że na sesji wcześniej coś głosowaliśmy, ale nie było takiego punktu w porządku zebrania.

- **Mieszkanca**: Boimy się, że w naszym miejscu zamieszkania dzieje się coś bez nas, nie wiedzieliśmy o planowanej inwestycji, stąd plotki i niedomówienia.

- **Mieszkaniec**: To wstyd, że Przewodniczący Rady Osiedla dowiedział się o inwestycji od mieszkańców, Radni Osiedla też nic nie wiedzieli. Największa inwestycja na naszym osiedlu jest na BIP-ie od maja, a my dowiadujemy się o niej na facebooku we wrześniu.

- **Przewodniczący Zarządu Osiedla**: Dostałem informację na dzień przed spotkaniem na ulicy Prusa z mieszkańcami, na którym byłem wspólnie z radnym Tyberiuszem Trederem. Przewodniczący Rad Osiedli powinni być informowani o wszelkich inwestycjach na swoich osiedlach nie tylko w formie e-maila ale również poprzez przekaz osobisty tym bardziej, że jestem bardzo często w urzędzie gminy.

- **Burmistrz:** Z naszej skrzynki wyszedł e-mail do pana przewodniczącego informujący o inwestycji – proszę to zweryfikować.

- p. **Tyberiusz Treder:** Poświęciłem dwie godziny na spotkanie na ulicy B. Prusa z mieszkańcami, też nie miałem informacji wcześniej o planowanej inwestycji.

- **Burmistrz:** Wniosek został umieszczony na BIP-ie tak, jak wymaga ustawodawca. Proszę zaglądać na BIP. Okaże się, jak będziemy procedować, zależy czy wniosek będzie zawieszony lub zmieniony.

- **Mieszkaniec:** Od kiedy liczymy okres 60 dni na ewentualne odrzucenie wniosku?

-p. **Elas:** jak wynika z kpa – czas od daty wpływu wniosku z wyłączeniem czasu zawieszenia.

- **Mieszkaniec** zacytował art. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, który brzmi:

Art. 14 [Wyłączenie stosowania przepisów k.p.a.]

Do spraw określonych w niniejszym rozdziale nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania administracyjnego... ”.

Poprosił o zaprotokołowanie tego fragmentu.

- p. **Piotr Tutkowski** skierował pytanie do przedstawiciela firmy Makurat Invest: Czy macie jakieś inne rozwiązanie? Alternatywę?

- p. **Makurat:** Nie będziemy obstawać przy swoim. Przepraszam, że nie było wstępu z mojej strony. Kupując działkę – te tereny były w planach zaznaczone jako mieszkaniowe. Wniosek złożyliśmy na zasadach sprzed 26 maja br. potem weszły nowe wytyczne odnośnie np. parkingów. Zawiesiłem wniosek, żeby wyliczyć ile będą kosztowały inwestycje dotyczące rozbudowy sieci wod-kan, drogowa. Miasto jest po to, żeby się rozwijało.

- **Mieszkanica** zauważyła, że w związku z planami rozwoju miasta, należy najpierw zadośćuczynić w pierwszej kolejności potrzeby mieszkańców już mieszkających na osiedlu od wielu lat np.: na ul. Kopernika jest infrastruktura niewystarczająca, brak chodnika, ulicy.

- **Inny Mieszkaniec** dodał, że **Inwestor** mógłby rozważyć budowę tożsamą z otoczeniem i charakterem osiedla np. szeregowiec, a nie budynek trzykondygnacyjny.

Głos zabrała również p. **Mariola Zmudzinska:** Uważam, że konsultacje są bardzo istotne i pozwolą uniknąć konfliktów. Pan inwestor może weźmie pod uwagę zdanie mieszkańców. Też proszę o informowanie nas – mieszkańców i radnych, aby uniknąć kłopotów na przyszłość.

Na koniec Pan Burmistrz podziękował za uczestnictwo w zebraniu.

Wnioski z dyskusji:

1. Wniosek niespełniający wymogu dotyczącego dostawy wody użytkowej (pod względem użytkowym i bezpieczeństwa p/poż.), układu komunikacyjnego, czy zbyt duża wysokość budynku (3 kondygnacje nie spełniające warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) na terenie zabudowy jednorodzinnej powinien zostać odrzucony. Jeśli ta

inwestycja przerasta możliwości komunikacyjne, nie powinna powstać. Musi być zachowana jednolitość otoczenia.

2. Jednogłośnie wnioskujemy o nie wyrażenie zgody na inwestycję firmy Makurat Invest Sp. z o.o. Mieszkańcy podtrzymują sprzeciw do proponowanej inwestycji w obecnym kształcie i na zasadach przedstawionych we wniosku inwestora.

3. Mieszkańcy podtrzymują swój protest i sprzeciw przeciwko inwestycji towarzyszącej tj. wykonanie połączenia dróg osiedlowych ul. Prusa/Słoneczna z drogą krajową 20 Gdyńska i przeniesienie ruchu samochodowego przez Osiedle Norbertanek.

4. Wnosimy o wydanie odmowy ustalenia inwestycji w terminie 60 dni od dnia jego złożenia (tj. od dnia 1 września 2023 roku), ewentualnie w terminie 90 dni od dnia jego złożenia (podstawa prawna art. 7 ust. 4 i 5 Ustawy).

5. Mieszkańcy osiedla wnoszą, aby protokół z zebrania oraz wszelka na niego odpowiedź została umieszczona na stronie BIP i stronie Osiedla Norbertanek z linkiem do BIP – tak, aby korespondencja była jawna i transparentna.

6. Mieszkańcy ponownie wnoszą o rozwiązanie problemu parkingu dla zabezpieczenia funkcjonowania Wydziału Komunikacji i GOPS, obecna sytuacja jest niedopuszczalna (notoryczne zastawianie wjazdów do posesji), a obiecwana budowa nowej siedziby to perspektywa co najmniej kilku lat!

Na tym zebranie zakończono.

Protokołowała:
Jolanta Wysocka



Przewodniczący zebrania
Józef Gogoliński

