

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25.03.2009 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2008 r. do 14 stycznia 2009 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 66 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 stycznia 2009 r.) 63 uwagi, a 3 uwagi po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 9485/09/V/U z dnia 24 lutego 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 9 uwzględnił w całości, 15 w części, 42 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, które wniosły następujące osoby:

1. Aleksandra Pelcer – data wpływu 22.01.09 r.
2. Witold Szlosowski, Urszula Szlosowska – data wpływu 22.01.09 r.,
3. Jan i Barbara Treder – data wpływu 22.01.09 r.,
4. Adam Grześkowiak – data wpływu 22.01.09 r.
5. Krystyna Banach – data wpływu 26.01.09 r.
6. Maria Rutkowska – data wpływu 02.02.09 r. (data nadania 26.01.09 r.)
7. Janina i Roman Mikołajewscy – data wpływu 02.02.09 r. (data nadania 26.01.09 r.)
8. Jacek Zopoth – data wpływu 29.01.09 r. (data nadania 22.01.09 r.)
9. Jadwiga i Ryszard Kurczewscy – data wpływu 29.01.09 r. (data nadania 27.01.09 r.)
10. Gabriela Rolbiecka – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
11. Wiesław Rolbiecki – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
12. Paweł Rolbiecki – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
13. Arkadiusz Kaszyński – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
14. Jarosław Warmbier – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
15. Kazimierz Stępień – data wpływu 22.01.09 r.
16. Jan i Małgorzata Polańscy – data wpływu 28.01.09 r.
17. Jerzy Gładkowski – data wpływu 26.01.09 r.
18. Irena Motkowska – Matczak, Agata Matczak, Kazimierz Łaciak, Jerzy Woźniak – data wpływu 28.01.09 r.
19. Elżbieta Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
20. Czesław Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
21. Anna Dorota Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
22. Teresa Węsierska – Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
23. Anna Stolińska – data wpływu 26.01.09 r.
24. Teodor, Wojciech, Marzena Kossak – data wpływu 21.01.09 r.
25. Elżbieta Dębiec – data wpływu 22.01.09 r.
26. Roman Paszak – data wpływu 19.01.09 r.
27. Krzysztof Skorecki (pismo z dnia 27.01.2009) – data wpływu 28.01.09 r.
28. Elżbieta i Roman Franko – data wpływu 19.01.09 r.
29. Zdzisław Kierznowski, Sierżputowski Tomasz, Mariusz Syrnicki – data wpływu 13.01.09 r.
30. Barbara Drywa, Ryszard Lewandowski – data wpływu 20.01.09 r.
31. Marcus Gerlee, Tomasz Nowacki (pismo z dnia 14.01.2009 r.) – data wpływu 22.01.09 r.
32. Marcus Gerlee (pismo z dnia 17.01.2009 r.) – data wpływu 22.01.09 r.

33. Wilga Development Sp. z o.o. – data wpływu 29.01.09 r.
34. Wilga Development Sp. z o.o. – data wpływu 28.01.09 r.
35. Radca prawny Krzysztof Jakubowski, Kancelaria Radcy Prawnego Jakubowski Krzysztof – data wpływu 28.01.09 r.
36. DTM Piomar Marcin Piontek – data wpływu 28.01.09 r.
37. Ewa Utecht – data wpływu 27.01.09 r.
38. Irena Radzimowska – data wpływu 27.01.09 r.
39. Stowarzyszenie Zwyczajne Mieszkańców Wzgórza Dreszera z siedzibą w Gdyni – data wpływu 15.01.09 r.
40. Janina, Mieczysław Marciniak – data wpływu 13.01.09 r.
41. Tomasz Rzeppa, Jadwiga Rzeppa, Artur Rzeppa – data wpływu 20.01.09 r.
42. Henryk Przyborowski – data wpływu 26.01.09 r.
43. Michał Pojlisz – data wpływu 27.01.09 r.
44. Lidia Krawczak – data wpływu 28.01.09 r.
45. Małgorzata Kustos, Józef Samp, Gabriel Kustos, Maria Samp, Justyna Jaszczuk, Jan Samp, Felicja Zblewska, Janina Reszczyńska, Marzena Myslisz – data wpływu 27.01.09 r.
46. Józef Chmielewski, Wojciech Mordwiński – data wpływu 13.01.09 r.
47. Danuta Kowalska, Henryk Kowalski – data wpływu 28.01.09 r.
48. Grażyna i Ryszard Nosal – data wpływu 14.01.09 r.
49. Tatiana Łoginowa – data wpływu 27.01.09 r.
50. Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. – data wpływu 23.01.09 r.
51. Józef Wrotniak, Adam Wrotniak – data wpływu 21.01.09 r.
52. Beata i Waław Skroczy – data wpływu 28.01.09 r.
53. „Clinica Medica” Sp. z o.o. – data wpływu 28.01.09 r.
54. Mariusz Krawczak – data wpływu 28.01.09 r.
55. Piotr Zdziennicki – data wpływu 27.01.09 r.
56. Agnieszka Cicha, Teresa Madej – data wpływu 29.01.09 r.
57. Irena i Piotr Hinz, Jan Hinz – data wpływu 05.02.09 r.

odrzuca się w części niewzględniowej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Aleksandra Pelcer sprzeciwia się budowie ulicy 113 KD – D i połączeniu przez tunel obu części dzielnicy Leszczynki, ponieważ:
 - 1) spowoduje to zwiększenie ruchu samochodowego na ulicach: Działdowskiej, Leszczynki, Smętowskiej, Grzybowej, Pelplińskiej, Ściegiennego, Karnkowskiego, Działowskiego, a to pogorszy warunki zamieszkania. Ulice Działdowska oraz Leszczynki są drogą do Szkoły Podstawowej nr 29, którą dzieci idą do szkoły. Planowana zmiana może doprowadzić do wypadków oraz zmniejszyć bezpieczeństwo dzieci,
 - 2) ulica 113 KD – D jest zbyt wąska w rejonie budynków nr. 175,173,169,167,165,155, a brak parkingów powoduje parkowanie na jezdni. Obecnie ruch ogranicza ślepe zakończenie istniejącego odcinka ulicy,
 - 3) planowana inwestycja zakłada wyburzenie budynku Ośrodka Interwencji Kryzysowej w wyniku czego Gmina będzie zmuszona wybudować nowy budynek lub oddać inny istniejący, co wpłynie na wynik finansowy samorządu gminnego,
 - 4) planowana budowa centrum handlowego na terenie byłego TOS spowoduje oczywiste zwiększenie ruchu, więc dodatkowe drogi dojazdu do tego centrum przebiegające przez tunel łączący obie dzielnice w górnej części będą nakłaniać kierowców do wybrania właśnie tego dojazdu. Zwiększenie ruchu na ul. Działdowskiej będzie niewspółmierne do charakteru tej części dzielnicy.

Niewzględniowanie uwagi złożonej przez Aleksandrę Pelcer uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projektowana ulica dojazdowa 113 KD – D przywraca istniejące przed wybudowaniem Trasy Kwiatkowskiego połączenie komunikacyjne w obrębie dzielnicy Leszczynki. Ulica ta także obsługiwać będzie tereny położone w granicach planu, tj. tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej i usługowej (teren 11 MN1,U), w tym istniejący zespół mieszkaniowy (02 i 03 MN2)

dostępny dotychczas wyłącznie od strony tunelu. Ciąg ulic Orlicz – Dreszera, ulica 113 KD – D, Leszczynki i Działdowska z pewnością nie będzie ciągiem tranzytowym jako alternatywa dla ruchu na ulicy Morskiej ze względu na znaczne wydłużenie trasy i utrudnienia wynikające z dodatkowych skrzyżowań. Projektowane połączenie ułatwi wewnętrzny, dwukierunkowy ruch w ramach jednej dzielnicy. O połączenie obu części dzielnicy zabiegała Rada Dzielnicy Leszczynki. W wypadku istotnego zwiększenia ruchu na ul. Działdowskiej możliwe będą do zastosowania odpowiednie środki bezpieczeństwa, tj. oznakowane przejścia piesze, światła, osoby przeprowadzające dzieci przez ulicę gwarantujące bezpieczną drogę do szkoły. Zgodnie z uchwalonym planem miejscowym (uchwała nr XVII/401/08 RMG z dnia 27.02.2008 r.) ul. Działdowska przewidziana jest do poszerzenia i przebudowy na skrzyżowaniu z ul. Morską. Ul. Działdowska klasyfikowana jest jako ulica lokalna (KD – L 1/2) o szerokości w liniach rozgraniczających 13 – 20 m. W przekroju ulicy przewidywana jest jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa oraz zieleń. W związku z powyższym ul. Działdowska będzie posiadała odpowiednie i wystarczające parametry dla ruchu kołowego i bezpiecznego ruchu pojazdów. W projekcie planu uwzględniono także konieczność przebudowy skrzyżowania ul. Kalksztajnow z ul. Morską w formie skrzyżowania o pełnych relacjach ruchu. Projekt przebudowy skrzyżowania znajduje się w końcowej fazie opracowania.

Ad 2) Zarówno w projekcie planu jak i w przygotowywanym projekcie budowlanym ulicy 113 KD – D przewidywane są parametry zapewniające przepustowość ulicy (odpowiednia szerokość jezdni i chodnika). Parkowanie powinno odbywać się przede wszystkim w obrębie własnego terenu.

Ad 3) Budynek Ośrodka Interwencji Kryzysowej jest w złym stanie technicznym, a po wyburzeniu funkcja znajdzie inną lokalizację. Ulica 113 KD – D pozwoli na zabudowę terenu gminnego 11 MN2, U (dochód gminy).

Ad 4) Dojazd do Centrum Handlowego odbywać się będzie z ulicy Morskiej i z ulicy Działdowskiej w pobliżu skrzyżowania (przewidzianego do przebudowy) tej ulicy z ulicą Morską. Dojazd samochodów dostawczych odbywać się będzie od strony Trasy Kwiatkowskiego. Wystarczające parametry dojazdów do centrum zostały określone na podstawie prognozy ruchu.

2. Witold Szlosowski i Urszula Szlosowska złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Witolda Szlosowskiego i Urszulę Szlosowską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

3. Jan i Barbara Treder złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jana i Barbarę Treder uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

4. Adam Grześkowiak złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Adama Grześkowiaka uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

5. Krystyna Banach złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krystynę Banach uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

6. Maria Rutkowska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Marię Rutkowską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

7. Janina i Roman Mikołajewscy złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Janinę i Romana Mikołajewskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

8. Jacek Zopoth złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jacka Zopoth uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

9. Jadwiga i Ryszard Kurczewscy złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jadwigę i Ryszarda Kurczewskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

10. Gabriela Rolbiecka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Gabrielę Rolbiecką uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

11. Wiesław Rolbiecki złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wiesława Rolbieckiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

12. Paweł Rolbiecki złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Pawła Rolbieckiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

13. Arkadiusz Kaszyński złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Arkadiusza Kaszyńskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

14. Jarosław Warmbier złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 oraz dodatkowo poinformował, że do dnia 30 kwietnia 2009 roku zostanie złożone pismo wyjaśniające niezgodę na projekt przebudowy części dzielnicy Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jarosława Warmbiera uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

15. Kazimierz Stępień złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 z dopiskiem: „nie wyraża zgody, dosyć mają spalin, hałasu z Trasy Kwiatkowskiego”.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Kazimierza Stępnia uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

16. Jan i Małgorzata Polańscy złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 z dopiskiem, że zgadzają się na inne mieszkanie, bo chcą jeszcze pospać i pooddychać, jeżeli już nie ma innego wyjścia.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jana i Małgorzatę Polańskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

17. Jerzy Gładkowski złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 oraz dodatkowo:

- 1) nie wie, komu zależy na eksperymencie przeciskania się przez serpentynę uliczek w terenie trudnym i niewygodnym,
- 2) jeżeli Władze Miasta „koniecznie” chcą wydać pieniądze to w sposób sensowny tzn.:
 - przebudować skrzyżowanie ul. Morskiej z ul. Chyłońską, aby to „monstrum” było przejezdne dla wszystkich. Stworzenie dużego ronda ułatwi przejazd, zmniejszy emisję spalin, powstrzyma jadących ponad 100 km/h,
 - należy udrożnić ul. Morską przywracając tzw. „zieloną falę”.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jerzego Gładkowskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1 oraz:

Ad 1) Projektowana ulica 113 KD – D przebiega na terenie o niewielkim spadku, co nie oznacza przeciskania się w trudnym terenie. Serpentyne na obszarze objętym opracowaniem projektu planu dotyczą przede wszystkim istniejącego układu ulicznego.

Ad 2) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

18. Irena Motkowska – Matczak, Agata Matczak, Kazimierz Łaciak, Jerzym Woźniak złożyli uwagi o treści jak w uwagach wskazanych w pkt 1 od 1) do 3). Ponadto:

- 1) projektowana rozbudowa ulicy 113 KD-D 1/2 doprowadzi do zwiększenia ruchu na ul. Leszczynki i ul. Działdowskiej oraz na ul. Mławskiej, która łączy ul. Działdowską z ul. Władysławskiego. Łuk jezdni przy przejściu ul. Działdowskiej w ul. Leszczynki ma bardzo słabą widoczność. Dodatkowo ukształtowanie łuku jezdni prowokuje do ścinania zakrętu, co może przyczyniać się do niebezpiecznych zdarzeń. Również chodnik dla pieszych jest bardzo wąski i tylko z jednej strony ul. Leszczynki,
- 2) rozwiązanie dojazdu do ul. Morskiej dla mieszkańców drugiej strony estakady powinno być związane z projektem planu i zakładać wyjazd przez ul. Morską w stronę Rumii. Powinno ono obejmować również włączenie ruchu z ul. Kalksztajnow i Dembińskiego,
- 3) argument, że proponowane rozwiązanie rozładuje korki w rejonie ul. Mireckiego jest demagogiczny, gdyż spowoduje to powstanie korków w innym miejscu – w okolicach ul. Mławskiej i Władysławskiego, gdyż z ul. Działdowskiej również nie ma wyjazdu w kierunku Rumii.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Irenę Motkowską – Matczak, Agatę Matczak, Kazimierza Łaciak, Jerzego Woźniak uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.

19. Elżbieta Biernat złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Elżbietę Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

20. Czesław Biernat złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Czesława Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

21. Anna Dorota Biernat złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Annę Dorotę Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

22. Teresa Węsierska – Biernat złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Teresę Węsierską - Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

23. Anna Stolińska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Annę Stolińską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

24. Teodor, Wojciech, Marzena Kossak złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1, a ponadto:

- 1) ul. Działdowska nie ma odpowiednich gabarytów – szerokości aby dodatkowo przejąć tak wzmożony ruch pojazdów po przedłużeniu odcinka od południowej strony Trasy Kwiatkowskiego do włączenia jej do ul. Leszczynki i Działdowskiej. Nie ma też odpowiednich i dostępnych gruntów na jej poszerzenie,
Od 2-3 lat dzielnica Leszczynki – a w szczególności ul. Działdowska, przejęła ogromny ruch kołowy po wybudowaniu kompleksów Bursztynowe i Zofiówka. Włączanie się pojazdów z ul. Działdowskiej w Morską już sprawia spore kłopoty kierowcom.
- 2) sugestia, aby przeanalizować aktualny stan ruchu komunikacyjnego w rejonie połączeń ul. Kalksztajnow z ul. Komandorską i dalej z ul. Morską w kierunku Gdyni dokąd spływa cały ruch kołowy również z górnych tarasów oraz ul. Kordeckiego. Tam nie ma żadnych problemów w postaci wąskich gardeł czy korków.
Brak zgody na dodatkowe bardzo poważne niedogodności i utrudnienia życia w tej dzielnicy.
Brak zgody na proponowany plan.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Teodora, Wojciecha i Marzenę Kossak uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

25. Elżbieta Dębiec złożyła nw. uwagę:

Połączenie dzielnic Leszczynki i Grabówek poprzez istniejący tunel negatywnie wpłynie na jakość życia w dzielnicy Leszczynki. Zwiększony ruch spowoduje:

- zwiększenie ryzyka wypadku,
- zwiększenie poziomu hałasu,
- zwiększenie emisji spalin.

Ul. Działdowska jest wąska, a przy przedszkolu znajdującym się przy Działdowskiej 40 ma wiecznie zakorkowany chodnik ze względu na parkujące tam samochody. Po złączeniu dzielnic ul. Działdowska stanie się bardziej niebezpieczna, a odcinek przy przedszkolu mało przejezdny.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Elżbietę Dębiec uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

26. Roman Paszak złożył nw. uwagę:

Efektom budowy Estakady Kwiatkowskiego jest przecięcie dróg w obrębie dzielnicy Leszczynki na dwie części. Odtworzenie ich jest bardzo istotne, co znajduje wyraz w projektowanym połączeniu istniejącej ul. Leszczynki (w dolnym jej przebiegu) z drogą dojazdową do posesji przy ul. Leszczynki oznaczonych numerami 155, 165, 167, 169, 173, 175. Nie jest to najtrafniejsze rozwiązanie z kilku względów:

- droga dojazdowa do ww. posesji nie została zaprojektowana i wykonana do obsługi ruchu dopuszczzonego na drogach gminnych (ciężarówka),
- brak miejsc parkingowych przy ww. posesjach wymusza zajęcie przez samochody jednego pasa jezdni,
- istnieje konieczność wyburzenia istniejącego budynku.

Przedstawiono alternatywny przebieg ulicy 113 KD-D 1/2:

Wariant 1. Droga powinna prowadzić od tunelu pod estakadą do skrzyżowania ulic Ceynowy i Stoigniewa. Teren ten jest niezabudowany, w związku z czym nie ma mowy o uciążliwości dla mieszkańców (*przedstawiono graficznie I wariant proponowanego połączenia - przez teren 011 MN2, U*).

Wariant 2. Odbudowanie zniszczonego fragmentu drogi stanowiącej połączenie ulic Leszczynki i Leszczynki II oraz ułożenie nawierzchni na jej powierzchni rozwiązałyby problem połączeń komunikacyjnych w obrębie dzielnicy (*przedstawiono graficznie II wariant proponowanego połączenia - przez teren 001 MN1 oraz TPK*).

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Romana Paszaka uzasadnia się następująco:

Przebieg ulicy 113 KD - D jest najprostszym i najbardziej racjonalnym połączeniem drogowym z uwagi na obsługę przyległych terenów i ukształtowanie terenu. Propozycje przedstawione na załączonych wariantach zawierają następujące błędy komunikacyjne:

Wariant I – rozwiązanie niemożliwe ze względu na wymagania techniczne dotyczące projektowania dróg.

Wariant II – rozwiązanie przedstawia skomplikowany, wydłużony przebieg drogi trudny technicznie do zrealizowania dodatkowo naruszający teren Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

27. Krzysztof Skorecki złożył dwie uwagi, z czego jedna została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Gdyni. W uwadze nieuwzględnionej Krzysztof Skorecki wniósł protest przeciw planowanemu zwiększeniu intensywności użytkowania budynków w zabudowie szeregowej na ul. Ceynowy.

Dopuszczenie do zwiększenia ilości lokali w budynkach oraz dopuszczenie do prowadzenia działalności gospodarczej narusza interes prawny mieszkańców ulicy oraz powoduje pogorszenie warunków życia mieszkańców ulicy, przez to obniżenie wartości wszystkich budynków mieszkalnych. Wniosek o zachowanie jednolokalowego jednorodzinne typowo mieszkaniowego wykorzystania budynków szeregowych. Plan nie odpowiada na pytanie jak ma być uporządkowany ruch samochodów mieszkańców dodatkowo wydzielonych lokali ani nie mówi co z samochodami klientów firm, które będą miały siedziby w nowych lokalach. Plan nie mówi co ze zwiększonymi ilościami zanieczyszczeń, zwiększonym poziomem hałasu, zabudową niezharmonizowaną z resztą budynków w szeregu. Wniosek o zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej jednolokalowej dla obszarów 031 MN3 i 032 MN3.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krzysztofa Skoreckiego w piśmie z dnia 27 stycznia 2009 roku uzasadnia się następująco:

W części ogólnej tekstu projektu planu w § 2 dotyczącym przeznaczenia terenu zawarto ustalenie dotyczące dopuszczalności wydzielenia w zabudowie jednorodzinnej dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócającej jej. Definicja ta wynika z obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Projekt planu ponadto reguluje:

- kwestie parkowania określając wymagane wskaźniki i ustalając konieczność zapewnienia miejsc postojowych w obrębie własnej działki,
- m.in. gospodarkę odpadami tj selekcjonowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku.

28. Elżbieta i Roman Franko złożyli podziękowania za ustalenia uwzględniające potrzeby mieszkańców miasta w zakresie komunikacji i dostępu do terenów już zainwestowanych – w szczególności za zaplanowanie drogi 165 KDW-X. Wyrazili oczekiwanie, iż korzystając już z prawa miejscowego po jego wejściu w życie Miasto w trybie pilnym przystąpi do przejęcia tej drogi.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Elżbietę i Romana Franko uzasadnia się następująco:

Droga 165 KDW-X stanowi ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny – nie jest drogą publiczną i nie kwalifikuje się do przejęcia przez miasto.

29. Zdzisław Kierznowski, Tomasz Sierzputowski, Mariusz Syrnicki wnieśli o zmniejszenie min. powierzchni działek budowlanych w celu wykupienia nowowydzielanych działek wg załączonej mapy – działki oznaczono b/704/89, e/704/89 i f/704/89.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił częściowo uwagę poprzez zmianę zapisów projektu planu - zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych – do 400 m², umożliwi to wydzielenie dwóch działek, tj.:

- działki o pow. 726 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr e/704/89 z nr f/704/89,

- działki o pow. 517 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr a/704/89 z nr b/704/89.

Prezydent uznał, że należy dopuścić możliwość dojazdu ciągiem pieszym 154 KD-X do zabudowy usytuowanej na działkach przylegających do tego ciągu (w tym działki stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr e/704/89 i f/704/89). Ustalenia planu zostały uzupełnione o zapis umożliwiający wydzielanie działek budowlanych z dwoma budynkami istniejącymi w momencie wejścia w życie planu miejscowego.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Zdzisława Kierznowskiego, Tomasza Sierzputowskiego, Mariusza Syrnickiego uzasadnia się następująco:

Działka nr f/704/89 o powierzchni 241 m² nie może stanowić działki budowlanej zabudowanej budynkiem jednorodzinny wolno stojącym. Proponowane wydzielenie działki nr f/704/89 nie spełnia standardów urbanistycznych oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczącego warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Istniejący budynek na ww. działce jest w złym stanie technicznym. W związku z powyższym działki e/704/89 i f/704/89 muszą stanowić jedną działkę budowlaną zabudowaną dwoma budynkami mieszkalnymi.

30. Barbara Drywa i Ryszard Lewandowski wnieśli o zmniejszenie min. powierzchni działek budowlanych w celu wykupienia nowowydzielanych działek wg załączonej mapy – działki oznaczono a/686/85, b/686/85, c/686/85, d/686/85, c/704/89.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił częściowo uwagę poprzez zmianę zapisów projektu planu - zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych – 400 m², co umożliwi wydzielenie dwóch działek, tj.:

- działki o pow. 846 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr a/686/85, nr b/686/85 i nr c/686/85,

- działki o pow. 440 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr d/686/85 z nr d/704/89.

Dojazd do działek zgodnie z rysunkiem planu.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Barbarę Drywę i Ryszarda Lewandowskiego uzasadnia się następująco:

Projektowane wydzielenie działki nr a/686/85 jest nieprawidłowe, ponieważ budynek przy ul. Leszczyńki 35 nie jest budynkiem bliźniaczym, a granica działki nie może przebiegać przez budynek wzdłuż ścianki działowej. Ze względu na wymaganą min. powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 400 m² działki oznaczone w uwadze nr b/686/85 i nr c/686/85 nie mogą stanowić odrębnych działek budowlanych i mogą być dołączone do działki a/686/85. Z tego samego względu zasadne jest połączenie działek oznaczonych w uwadze nr c/704/89 i d/686/85.

31. Marcus Gerlee, Tomasz Nowacki złożyli uwagę o nw. treści:

1) Uwaga do ustaleń dla działek nr 201/80, 198/80 i 635/80 w obrębie terenu 009 MN2:

Wniosek o:

a) rozszerzenie zakresu funkcji w obrębie działek nr 198/80 i 201/80 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w budynkach do 4 mieszkań – MW1,

b) dopuszczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, 12 m i do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,

c) dopuszczenie realizacji dachów płaskich lub co najmniej kąta nachylenia dachu w przedziale 25°-45° oraz dopuszczenie innych materiałów pokrycia dachu niż tylko dachówki,

d) rezygnację z zapisu w karcie terenów 008, 009, 010 pkt 6 lit i), który uniemożliwia realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej (o odpowiedniej pow.),

e) rezygnację z wyłączenia części terenu działki nr 201/80 spod zabudowy z przeznaczeniem pod zielen i ustalenie w tym rejonie nieprzekraczalnych linii zabudowy (według załącznika graficznego do uwag),

f) włączenie do terenu drogi publicznej 116 KD-D 1/2 i do terenu ciągu pieszo – jezdnego 151 KD-X fragmentu działki nr 635/80 (według załącznika graficznego do uwag),

g) uwzględnienie możliwości realizacji podpiwniczenia budynków oraz dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych.

2) Uwaga do ustaleń dla działki nr 635/80 w obrębie terenu 014 MN2 oraz 092 US, ZP:

Wniosek o:

a) przeznaczenie terenu działki na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – tj. rozszerzenie terenu 014 MN1, MW1 w kierunku południowym (według załącznika graficznego do uwag),

b) zmianę przebiegu ciągu pieszego przechodzącego przez obecny teren 092 US, ZP, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 635/80 (według załącznika graficznego do uwag),

c) dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy o 1,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,

d) dopuszczenie realizacji dachów płaskich lub co najmniej kąta nachylenia dachu w przedziale 25°-45° oraz dopuszczenie innych materiałów pokrycia dachu,

e) rezygnację z zapisu w karcie terenów 012, 013, 014, 015 pkt 6 lit i), który uniemożliwia realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej (o odpowiedniej pow.),

f) uwzględnienie możliwości realizacji podpiwniczenia budynków oraz dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych.

3) Uwaga do ustaleń dla działki nr 635/80 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 008 MN2:

Wniosek o:

a) zmianę funkcji terenu 008 MN2 na zabudowę jednorodziną – MN3,

b) dopuszczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, 12 m i do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,

c) rezygnację z zapisu w karcie terenów 008, 009, 010 pkt 6 lit i), który uniemożliwia realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej (o odpowiedniej pow.),

d) włączenie do terenu drogi publicznej 116 KD-D 1/2 i do terenu ciągu pieszo – jezdnego 151 KD-X fragmentu działki nr 635/80 (według załącznika graficznego do uwag),

e) uwzględnienie możliwości realizacji podpiwniczenia budynków oraz dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych.

4) Uwaga do terenu oznaczonego symbolem 172 KDW-X w obrębie działki nr 201/80.

Wniosek o rezygnację z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 172 KDW-X, obsługa komunikacyjna zostanie zaprojektowana w ramach planowanej inwestycji.

Jako prawnym następcem działek nr 201/80, 198/80, 635/80 wnioskodawcom zależy na wprowadzeniu ustaleń planu zapewniających możliwość realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej o różnych formach i zagospodarowaniu terenu.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1 g), 2 f) Podpiwniczenie budynków nie jest zabronione i może być stosowane wg zamierzeń inwestycyjnych, nie może jednak wpłynąć na wysokość kondygnacji nadziemnych.

Ad 2 a) Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części terenu 092 US, ZP na zabudowę mieszkaniową poprzez rozszerzenie terenu 014 MN1, MW1 w kierunku południowym.

Ad 2 b) Zmieniono przebieg ciągu pieszego, jako konsekwencję pkt. 2 a).

Ad 2 c) Dopuszczono zwiększenie wysokości zabudowy o 1,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu.

Ad 3 b) Dopuszczono na terenie 008 MN2 wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu. W konsekwencji ww. zmiany dostosowano kąt nachylenia połączy dachowych do zabudowy sąsiedniej (teren 012 MN1, MW1), tj. 35° - 40°.

Ad 4) Zrezygowano z wydzielonego ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 172 KDW-X pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działek nieobsługiwanych bezpośrednio z ciągu pieszo – jezdnego 151 KD-X (wprowadzono odpowiedni zapis w tekście projektu planu).

Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Marcusa Gerlee oraz Tomasza Nowackiego uzasadnia się następująco:

Ad 1 a), b) Działka 201/80 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie TPK. Zarówno Zarząd TPK jak i Nadleśnictwo Gdańsk wnioskowali o odsunięcie zabudowy o 30,0 m od granicy lasu. W projekcie planu nie uwzględniono ww. wniosków zachowując wymaganą przepisami odległość linii zabudowy od granicy lasu 12,0 m, ograniczono natomiast gabaryty budynków. Ograniczenie parametrów zabudowy wprowadzono także z uwagi na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz ze względu na ochronę krajobrazu. W południowej części dzielnicy na odcinku pomiędzy ul. Leszczyński a ul. Dembińskiego rozciąga się strefa zabudowy jednorodzinnej. Wysokość budynków w tym rejonie wynosi od 8,0 m do 9,0 m (lokalnie z uwagi na konfigurację terenu – do 10,5 m). W projekcie planu przyjęto ww. wysokości zabudowy, tj. wprowadzono zabudowę nawiązującą gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

Ad 1 c) Na przedmiotowym terenie w przewadze występują dachy strome, stąd kontynuacja takiej formy dachu. Wprowadzenie większych widełek w zakresie kąta nachylenia połaci dachów, tj. dopuszczenie 25° – 45° na jednym terenie spowodowałoby zbyt duże zróżnicowanie form dachów i wprowadziło architektoniczny chaos.

Ad 1 d) W sytuacji utrzymania przeznaczenia terenu – tj. zabudowy jednorodzinnej, uwaga dotycząca rezygnacji z ograniczenia realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej jest bezprzedmiotowa.

Ad 1 e) Wyłączenie z zabudowy terenu podyktowane jest ochroną obszarów o dużych spadkach oraz utrzymaniem dużego udziału terenów zieleni, co jest szczególnie ważne w bliskim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Wyłączona część terenu z zabudowy może stanowić część działki budowlanej.

Ad 1 f) Dla ograniczonego ruchu samochodowego (dojazd do kilku działek z zabudową jednorodzinna) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni – 151 KD – X jest wystarczająca, a jego poszerzenie o skarpę nieuzasadnione. Włączenie trójkątnych fragmentów z terenu 008 MN2 do ulicy 116 KD – D i ciągu pieszo - jezdni 151 KD – X jest pod względem komunikacyjnym nieuzasadnione i nie wpłynie na funkcjonowanie ww. dróg.

Ad 2 d) Utrzymano dachy strome z uwagi na przeważający w sąsiedztwie ten rodzaj dachów.

Ad 2 e), 3 c) Utrzymano zakaz realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce w celu uniknięcia łączenia budynków MW1 co mogłoby prowadzić do powstania budynków o zbyt dużych gabarytach.

Ad 3 a) Zabudowa szeregowa na terenach oznaczonych symbolami 006 MN3 oraz 007 MN3 powstała w sposób przypadkowy, na podstawie dawnych planów realizacyjnych, bez kontekstu z otoczeniem. Zabudowa ta stanowi wyraźny dysonans przestrzenny i nie może stać się wyznacznikiem zagospodarowania terenu o numerze 008 MN2. Ponadto znaczna różnica poziomów terenu (ok.13 m) oraz dostępność z innej drogi publicznej powoduje brak relacji przestrzennych między tymi terenami. Dodatkowo na terenie 008 MN2 istnieją już budynki jednorodzinne wolno stojące.

Ad 3 d) Włączenie wskazanych terenów do ulicy 116 KD–D i 151 KD–X nie ma uzasadnienia – nie wpłynie na obsługę komunikacyjną.

32. Marcus Gerlee pismem z dnia 17 stycznia 2009 roku, złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 31. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył uwagi w sposób określony w pkt. 31.

33. Wilga Development Sp. z o.o. złożyła uwagę o nw. treści:

Wniosek o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 641/77 przy ul. Widok 10-11, należącej do wnioskodawcy. Teren ww. działki objęty został zapisami oznaczonymi 013 MN1, MW1; 018 MN2 oraz na fragmencie 104 ZL i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskim stopniu zainwestowania głównie w postaci niewielkiej zabudowy wolnostojącej na stosunkowo dużych działkach.

Wniosek o uwzględnienie możliwości realizacji na terenie działki nr 641/77 zabudowy w postaci jednego przedsięwzięcia poprzez:

- 1) możliwość realizacji zabudowy o charakterze wielorodzinnym na terenie całej działki nr 641/77,
- 2) rezygnację z wymogu ograniczenia możliwości zabudowy jeden budynek na jednej działce,

- 3) zmniejszenie parametru min. powierzchni działki do ok. 500-600 m² dla zabudowy wolnostojącej, co odpowiada wielkości działek istniejących w tym rejonie miasta,
- 4) zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do ok. 50 % co podyktowane jest warunkami terenowymi,
- 5) zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do np. 15 m.,
- 6) dopuszczenie możliwości zastosowania dachów płaskich,
- 7) wprowadzenie odpowiednich zmian w dopuszczalnym współczynniku intensywności zabudowy.

Teren działki nr 641/77 posiada zróżnicowane ukształtowanie o spadkach dochodzących do 25 % o ekspozycji południowej i południowo-zachodniej. Takie ukształtowanie wymaga poniesienia sporych nakładów na zagospodarowanie – przede wszystkim na przeprowadzenie komunikacji oraz niezbędnych prac niwelacyjnych. Działania takie możliwe są tylko w sytuacji realizacji inwestycji na ww. działce w postaci jednego kompleksowego przedsięwzięcia. Przeznaczenie znacznej powierzchni działki na układ komunikacyjny uzasadnia podniesienie parametru dopuszczalnej zabudowy. Zaproponowane dopuszczalne maksymalne wysokości zabudowy nie są dostosowane do faktycznego ukształtowania terenu. Wprowadzenie zabudowy o zakładanej w projekcie planu wysokości wymagałoby przeprowadzenia dużych prac niwelacyjnych, co z jednej strony odbiłoby się na opłacalności inwestycji, z drugiej zaś w istotny sposób ingerowało w krajobraz.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) Dopuszczono możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) na terenie oznaczonym symbolem 018 MN2.

Ad 5) Dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy o 1,5 m na terenie 013 MN1, MW1 – odpowiednio do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, podwyższono wysokość zabudowy na terenie 018 MN2 (rozszerzonym o przeznaczenie MW1) poprzez wprowadzenie zapisu – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu Konsekwencją ww. zmiany była korekta kąta nachylenia połaci dachowych, tj. 35° - 40°.

Ad 7) W związku z poszerzeniem przeznaczenia terenu 018 MN2 o możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) skorygowano wskaźniki - do wielkości odpowiadających takiej zabudowie.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Wilgę Development Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 2) Utrzymuje się zakaz realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce w celu uniknięcia łączenia budynków MW1, co mogłoby prowadzić do powstania budynków o zbyt dużych gabarytach. Powyższe ustalenie wynika także z dostosowania charakteru zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) do zabudowy jednorodzinnej, w przypadku, gdy oba typy zabudowy znajdują się w sąsiedztwie.

Ad 3) Proponowane zmniejszenie powierzchni działek do 500 m² na terenie o dużych spadkach utrudni usytuowanie budynku i doprowadzi do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, co ze względów krajobrazowych i komunikacyjnych jest niewskazane. Zbliżona powierzchnia działek dla obu rodzajów zabudowy (MN1 i MW1) zapewni jednolity charakter przestrzeni.

Ad 4) Zwiększenie powierzchni zabudowy do 50 % spowodowałoby powstanie zbyt intensywnej zabudowy (wskaźnik intensywności wyniósłby 1,5) i doprowadziłoby do znacznej dewastacji eksponowanego terenu.

Ad 5) Zwiększenie wysokości zabudowy do 15 m nie jest właściwe, ponieważ w najbliższym otoczeniu występuje w większości zabudowa o wysokości 8 – 9 m, maksymalnie 12,0 m.

Ad 6) Zarówno w południowej części obszaru jak i w najbliższym sąsiedztwie występują w przewadze dachy strome, z tego względu przyjęto zasadę kontynuacji przeważającej formy dachu. Ustalona w projekcie planu forma dachu pod względem przestrzennym lepiej „wpisuje się” się w teren o zróżnicowanej konfiguracji.

34. Wilga Development Sp. z o.o. złożyła ponadto uwagę zawierającą wniosek o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 641/77 przy ul. Widok 10-11, należącej do wnioskodawcy oraz wniosek o zredukowanie stawki opłaty planistycznej zaproponowanej na poziomie 30 % do poziomu, na jakim

kształtuje się dla terenów sąsiednich, tj. 0 %. Działka nr 641/77 znajduje się na terenie zabudowanym, posiada „dobre sąsiedztwo”, tym samym przed wykonaniem projektu planu istniała możliwość jej zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wilgę Development Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Teren działki nr 641/77 obecnie klasyfikowany jest jako rolny. Ustalenia projektu planu umożliwią realizację zabudowy, obsługę komunikacyjną i inżynierską przedmiotowego terenu. W związku z powyższym wartość działki nr 641/77 wzrośnie, nie ma więc podstaw do redukcji stawki procentowej.

35. Radca prawny Krzysztof Jakubowski z Kancelarii Radcy Prawnego Jakubowski Krzysztof, w imieniu Andrzeja i Ewy Gromek, złożył nw. uwagę:

Wniosek o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 470/11 przy ul. Stoigniewa - Ceynowy, należącej do wnioskodawcy do Andrzeja i Ewy Gromek. Zapisy projektu planu ograniczające możliwość zabudowy do niewielkiego płaskiego fragmentu działki położonego przy zabudowie przy ul. Ceynowy 10b wykluczają możliwość realizacji na przedmiotowej działce jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej realizowanej jako inwestycji samodzielnej. Ograniczenie strefy MN1 do niewielkiego fragmentu płaskiego terenu przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości zabudowy do 25 % pow. wydzielonej działki pozbawiają działkę 470/11 charakteru działki budowlanej. Zaproponowane zapisy nie tylko uniemożliwiają wprowadzenie zabudowy, ale uniemożliwiają dysponowanie w jakimkolwiek zakresie terenem stanowiącym własność wnioskodawców. Wniosek o uwzględnienie możliwości realizacji na działce nr 470/11 zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem obejmującym cały teren działki w postaci jednego przedsięwzięcia poprzez wprowadzenie następujących zmian:

- 1) możliwość realizacji zabudowy o charakterze wielorodzinnym na terenie działki 470/11,
- 2) zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do ok. 50 % co podyktowane jest warunkami terenowymi,
- 3) zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do np. 15 m.,
- 4) dopuszczenie możliwości zastosowania dachów płaskich również dla wyższej niż parterowa zabudowa,
- 5) wprowadzenie odpowiednich zmian w dopuszczalnym współczynniku intensywności zabudowy.

Wprowadzenie na terenie ww. działki w postaci jednego kompleksowego przedsięwzięcia pozwoli na realizację zakładanych w planie elementów zagospodarowania miejskiego np. ciągu pieszego, a funkcjonalnie i przestrzennie domknie kształtującą się pierzeje ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez radcę prawnego Krzysztofa Jakubowskiego z Kancelarii Radcy Prawnego Jakubowski Krzysztof, w imieniu Andrzeja i Ewy Gromek uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nieforemna działka nr 470/11 jest częściowo zadrzewiona oraz odznacza się dużymi spadkami i skarpami. Położona jest w strefie zabudowy jednorodzinnej. Incydentalny budynek wielorodzinny, przy ul. Stoigniewa 25, o przypadkowej lokalizacji „obcy” przestrzennie i krajobrazowo nie może być wyznacznikiem dla przeznaczenia terenu położonego w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej.

Ad 2) Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,50 oznaczałoby w konsekwencji wzrost wskaźnika intensywności do 1,5, który przekracza wskaźniki intensywności przyjmowane na terenach skoncentrowanej zabudowy wielorodzinnej. Utrzymując zabudowę jednorodziną wolno stojącą ustalony wskaźnik intensywności 0,25 pozwala na usytuowanie budynku o powierzchni zabudowy ok. 180 m².

Ad 3) Zwiększenie wysokości zabudowy do 15 m nie jest możliwe, ponieważ w najbliższym otoczeniu występuje w większości zabudowa nie przekraczająca 12,0 m.

Ad 4) Dachy budynków przy ul. Ceynowy i ul. Stoigniewa są w większości strome, co uzasadnia przyjęcie tego samego typu dachów na przedmiotowym terenie.

36. DTM PIOMAR Marcin Piontek złożył uwagę zawierającą wniosek o zmianę zapisu planu umożliwiającą budowę stacji bazowej na działce nr 567/11 w rejonie ul. Ceynowy – karata terenu 024 MN2.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez DTM PIOMAR Marcin Piontek uzasadnia się następująco:

W planie wskazano lokalizację dla stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie 022 MN1 (czyli w stosunkowo niewielkiej odległości od proponowanej w uwadze lokalizacji na terenie 024 MN2) co wydaje się bardziej odpowiednim rozwiązaniem, biorąc pod uwagę fakt, że proponowana lokalizacja jest działką plombową w zabudowie jednorodzinnej.

37. Ewa Utecht złożyła uwagę o nw. treści:

Uwagi i spostrzeżenia dotyczące Wzgórza Dreszera:

- 1) w miejscu obecnej zabudowy jednorodzinnej wytyczone są drogi dojazdowe i ciągi piesze. Dlaczego nie zostały one poprowadzone w miejscu obecnych ulic, tylko tam gdzie stoją budynki mieszkalne?
- 2) Dlaczego do tej pory nikt z władz miasta nie zainteresował się siecią energetyczną wysokiego napięcia, pod którą mieszkają ludzie? Z jakich środków zostaną pokryte wysokie koszty przebudowy tej sieci?
- 3) Czy obecne zabudowania będą mogły pozostać? Jeżeli nie to co z ich mieszkańcami? W jaki sposób władze miasta pomogą obecnym mieszkańcom „Drewnianej Warszawy”? Czy znajdują się fundusze na pomoc w uzyskaniu innego miejsca zamieszkania?

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewę Utecht uzasadnia się następująco:

Ad 1) Istniejące ulice są bardzo wąskie i nie spełniają wymogów ustawy o drogach publicznych zarówno w zakresie szerokości, jak i dopuszczalnych spadków. Poszerzenie istniejących ulic do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami wymagałoby i tak wyburzenia budynków.

Ad 2) Na Wzgórzu Orlicz – Dreszera projektowana jest zabudowa o wysokości do 6 lub do 9 kondygnacji nadziemnych. W strefie ograniczeń od linii wysokiego napięcia możliwa jest zabudowa do ok. 12,0 m jednak dopuszczalną wysokość zabudowy w ww. strefie należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej. Wprowadzenie tam wyższej zabudowy wymaga skablowania linii energetycznej, które w projekcie planu jest dopuszczone (skablowanie oznacza linię podziemną). Koszt skablowania obciąży potencjalnego inwestora.

Ad 3) Istniejąca zabudowa jest zabudową substandardową, w złym stanie technicznym i nie spełnia w bardzo wielu przypadkach wymogów Prawa budowlanego. Dla zapewnienia ładu przestrzennego i poprawienia jakości zamieszkiwania na terenie Wzgórza Dreszera projektowana jest zabudowa wielorodzinna. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Problem uprawnień i roszczeń dotychczasowych mieszkańców wiążący się z kwestiami własności gruntów nie dotyczy ustaleń planu.

38. Irena Radzimowska złożyła uwagę o nw. treści:

Uwagi i spostrzeżenia dotyczące Wzgórza Dreszera:

- 1) w planie Wzgórza Dreszera zapisane jest, że będzie znajdowała się zabudowa jedno- lub wielorodzinna o wysokości do 9 m lub nawet 10,5 m. Przez teren przebiega dość nisko linia wysokiego napięcia, która obecnie uniemożliwia budowę tak wysokich budynków. Co miasto planuje z obecnym przebiegiem sieci energetycznej? Czy okablowanie wpuszczone będzie pod ziemię oraz z jakich środków miasto pokryje tak wysokie koszty przebudowy sieci?
- 2) Czy obecne zabudowania będą mogły pozostać, a jeżeli nie to co będzie z mieszkańcami?
- 3) W miejscu obecnej zabudowy jednorodzinnej wytyczone są drogi dojazdowe i ciągi piesze. Dlaczego nie zostały one poprowadzone w miejscu obecnych ulic, tylko tam gdzie stoją budynki mieszkalne?
- 4) Czy miasto przygotowało odpowiednie fundusze oraz zabezpieczy w przyszłych budżetach na odszkodowania dla mieszkańców w związku z realizacją planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wzgórza Dreszera?

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Irenę Radzimowską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 37.

39. Stowarzyszenie Zwykłe Mieszkańców Wzgórza Dreszera z siedzibą w Gdyni złożyło uwagę o nw. treści:

Robota planowania i zagospodarowania wskazana przez fachowców na kreślonych mapach, to kserokopie map z Wydziału Geodezji Miasta Gdynia. Z dawnych lat. Na wybiórczo sprawdzonych przez nas obrębach terenu istnieją obiekty, których nie ma nawet kilkadziesiąt lat.

Ponadto pismo zawiera szereg ogólnych sformułowań dotyczących odczuć mieszkańców Wzgórza Dreszera związanych z obecną sytuacją, nie dotyczących ustaleń planu.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Stowarzyszenie Zwykłe Mieszkańców Wzgórza Dreszera z siedzibą w Gdyni uzasadnia się następująco:

Zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został sporządzony na mapie zasadniczej uzyskanej z Urzędu Miasta Gdyni, Wydział Geodezji, Referat Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej. Przedmiotowa mapa zawiera poświadczenie zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 09.08.2008 r. W ramach prac planistycznych przeprowadzono również inwentaryzację istniejącej zabudowy i użytkowania terenu, gdzie uzupełniono nowe budynki oraz te nieistniejące, co oznaczono odpowiednio graficznie – zgodnie ze stanem na dzień sporządzania przedmiotowego opracowania (sierpień 2007r.). Zabudowa Wzgórza Orlicz Dreszera jest zabudową substandardową, w złym stanie technicznym, bez dojazdów i uzbrojenia. Poprawa warunków zamieszkania, zapewnienie obsługi komunikacyjnej (drogi – o szerokości minimum 10,0 m) i uzbrojenie terenu nie jest możliwe przy aktualnym stanie prawnym i sposobie zagospodarowania, a także przy obecnej formie i jakości zabudowy.

40. Janina i Mieczysław Marciniak złożyli uwagę o nw. treści:

Dotyczy działek nr 764/173 oraz 761/181:

- 1) obecne drogi dojazdowe do działki są jedynymi możliwymi, którymi można dojechać,
- 2) duży spadek ziemi (skarpy),
- 3) w tej sprawie złożone jest pismo (mapka) w Biurze Projektów, ul. Wendy 7,
- 4) zachować odległość pomiędzy budynkami,
- 5) domki jednorodzinne o niskiej zabudowie,
- 6) zaplanować dostęp, miejsce infrastruktury wszelkiej,
- 7) przy planowaniu instalacji mieć na uwadze dom należący do składających uwagę.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Janinę i Mieczysława Marciniak uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obecnie funkcjonujące drogi mają charakter czasowy, ponieważ nie spełniają wymagań technicznych zawartych w przepisach dotyczących projektowania dróg.

Ad 2,3) Ukształtowanie terenu będzie jednym z elementów zagospodarowania terenu.

Ad 4) W projekcie zagospodarowania terenu będą zachowane wymagane przepisami odległości od zabudowy i granic terenu.

Ad 5) W projekcie planu przewidziana została zabudowa wielorodzinna, jednak teren może być użytkowany do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z założeniami planu.

Ad 6, 7) Główne ciągi uzbrojenia będą projektowane i realizowane w projektowanych drogach publicznych, co pozwoli na podłączenie sąsiednich nieruchomości do uzbrojenia.

41. Tomasz Rzeppa, Jadwiga Rzeppa i Artur Rzeppa złożyli uwagę o nw. treści:

- 1) Teren 001, działka nr 651/85 – przeznaczenie pod zabudowę większej pow. terenu, który w planie przedstawiony jest jako las i wyłączony jest z zabudowy; dopuszczenie do podziału mniejszej pow. działek, która w planie wynosi 900 m².
- 2) Teren 003, działka 648/87 – przeznaczenie pod budowę terenu, który obecnie porośnięty jest lasem.
- 3) Teren 003, działka nr 586/88 – dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, która jest na sąsiedniej działce nr 670/87.
- 4) Teren 101 ZP, KD-X, działka 478/85 – w miejsce zieleni urządzonej i ścieżek rowerowych dopuścić zabudowę jednorodzinna.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Tomasza Rzeppę, Jadwigę Rzeppę i Artura Rzeppę uzasadnia się następująco:

Ad 1) Część terenu 001 MN1 wyłączona jest z zabudowy z powodu konfiguracji terenu i występującego zdrzewienia. Dodatkowo jest to teren bezpośrednio przylegający do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Przedmiotowy teren może stanowić część działek budowlanych i być zagospodarowany w formie zieleni przydomowej. Przyjęta w projekcie planu min. powierzchnia działek budowlanych wynika z ukształtowania terenu (stok o dużym nachyleniu). Zwężenie frontu działek do np. 18 m jest niekorzystne na stoku o dużych spadkach wynoszących ok. 20 %. W związku

z powyższym oraz ze względu na duże ograniczenia komunikacyjne (dojazd ciągiem pieszo – jezdny) w konsekwencji na terenie 001 MN1 należało utrzymać wymagania dotyczące min. powierzchni działki budowlanej.

Ad 2) Część działki nr 648/87 została wyłączona z zabudowy ze względu na istniejące zastrzeżenia oraz konfigurację terenu. Dopuszczono zabudowę na części działki by nie pozbawiać właściciela prawa do jej zabudowy.

Ad 3) Położona na terenie 003 MN2 działka nr 586/88 posiada powierzchnię 575 m², a więc mniej niż ustalona w projekcie planu min. powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej wynosząca 600 m². Brak jest możliwości zlokalizowania na ww. działce zabudowy wielorodzinnej. Blok mieszkalny wielorodzinny na działce nr 670/87 stanowi dysonans przestrzenny w ciągu zabudowy jednorodzinnej i nie może być wyznacznikiem rodzaju zabudowy przy ul. Leszczynki.

Ad 4) Teren oznaczony symbolem 101 ZP, KD-X znajduje się pod linią WN 110 kV przebiegającą nisko nad ziemią, gdzie zgodnie z wytycznymi Energii wysokość obiektów nie może przekraczać 3,0 m. Powyższe wyklucza zabudowę mieszkaniową.

42. Henryk Przyborowski złożył uwagę zawierającą wniosek o wstrzymanie jakichkolwiek ruchów inwestycyjno – budowlanych na nieregulowanej własności ziemi należącej do Antoniego i Elżbiety Przyborowskich 091 UO, US o pow. 5,80 ha położonej przy ul. Dembińskiego 101.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Henryka Przyborowskiego uzasadnia się następująco: Zgodnie z danymi figurującymi w rejestrze ewidencji gruntów Wydziału Geodezji – Urzędu Miasta Gdyni działka nr 468/78 należy do Gminy Miasto Gdynia. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Plan miejscowy ustala przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast nie wiąże się bezpośrednio z podjęciem działań inwestycyjno – budowlanych.

43. Michał Pojliszcz złożył uwagę o nw. treści:

- 1) Przebieg drogi 133 KD-D 1/2 jest niedostosowany do rzędnych terenu – wymusza kosztowną niwelację terenów obsługiwanych przez tę drogę. Droga koliduje ze słupem wysokiego napięcia 110 kV – budowa drogi wymagała będzie przebudowy lub skablowania linii napowietrznej. Dodatkowo zapis mówiący, iż warunkiem realizacji zabudowy jest wyprzedzająca lub równoległa realizacja odpowiednich dróg oznacza skuteczne zablokowanie realizacji zabudowy. Przebieg drogi nie uwzględnia istniejących podziałów własnościowych doprowadzając do nieuzasadnionego rozdrobnienia terenów należących do jednego właściciela.
- 2) Dla terenu 059 MW3 plan wprowadza w pasie 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 037 MN1, MW1 ograniczenie wysokości zabudowy do 14,0 m (4 kondygnacji). Teren 059 MW3 położony jest ok. 10 – 12 m od strony północnej powyżej terenu 037, zatem zabudowa wyższa niż 4 kondygnacje nie powodowałaby zacielenia zabudowy znajdującej się na południowym stoku wzdłuż ul. Kalksztajnow. Dodatkowo wzdłuż granicy terenu 059 z terenem 037 występują trudne do zabudowy skarpy, na których można wprowadzić zieleń izolacyjną.
- 3) Dla terenów 060 MW3 i 061 MW3 plan wprowadza zapis dotyczący sytuowania budynków osi podłużną równoległą do ulicy 135 KD-D 1/2. Tereny 060 i 061 przylegają bezpośrednio do ul. Orlicz – Dreszera. Po stronie północno – wschodniej tej ulicy istnieje zabudowa o wysokości 5 – 12 kondygnacji usytuowana osi podłużną niemal prostopadłe do osi ulicy. Celowym byłoby rozważnie zasady lokalizowania zabudowy na terenach przyległych do ul. Orlicz – Dreszera osi podłużną prostopadłe (dla budynków powyżej 4 kondygnacji) lub równoległą do osi tej ulicy (dla budynków do 4 kondygnacji), z dopuszczeniem kształtowania rzutu budynku w formie litery „L” lub „U”.
- 4) Przebieg linii 110 kV oznaczony na rysunku planu nie odpowiada istniejącemu przebiegowi (tereny 058, 059, 060, 061). Linia o przebiegu prostopadłym do ul. Orlicz – Dreszera zawieszona jest na słupie zlokalizowanym pomiędzy budynkami 21H i 27H. W planie wprowadzono 40 m strefę ograniczenia wysokości zabudowy do 12 m. Strefy te są znacznie szersze od stref wynikających z zachowania normatywnej odległości od sieci 110 kV – $14,5 \times 2 = 29$ m, a możliwość usytuowania zabudowy o wys. 12 m pod siecią jest teoretyczna. Właściwszym rozwiązaniem byłoby zawężenie strefy do 29 m i dopuszczenie poza strefą wyższej zabudowy, tj. 5 – 12 kondygnacji.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Usytuowanie budynków osią podłużną do ulicy 135 KD – D miało na celu stworzenie zorganizowanej pierzei. Uwagę uwzględniono poprzez wykreślenie zapisu dotyczącego sposobu usytuowania budynków.

Ad 4) Przebieg linii wysokiego napięcia na rysunku planu jest zgodny ze stanem istniejącym i został uzgodniony z gestorem sieci Energa – Operator SA Oddział w Gdańsku. Prawidłowa jest także strefa ograniczeń wynosząca 20,0 m od osi linii po obu jej stronach - wynika z obowiązujących przepisów. Wprowadzono obowiązek uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (20,0 m od osi linii w obie jej strony) z gestorem sieci, aby uniknąć kolizji np. w trakcie budowy. Odległość zabudowy od linii energetycznej WN może być mniejsza niż 20 m, jednak zostanie ustalona w trakcie uzgodnień projektu budowlanego. Skorygowano zapisy projektu: zamiast sztywnych ograniczeń wysokości do 12,0 m w strefie ograniczeń wprowadzono zapisy o konieczności uzgodnienia wysokości zabudowy w strefie z gestorem sieci. Zwiększono wysokości zabudowy – do 30,0 m, do 9 kondygnacji nadziemnych na terenie 060 MW3 i 061 MW3. W konsekwencji powyższej zmiany zwiększono intensywność zabudowy – do 1,8 na terenach 060 MW3 i 061 MW3.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Michała Pojliszera uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przebieg ulicy 133 KD-D 1/2 jest dostosowany do projektowanych rzędnych, natomiast teren Wzgórza Orlicz – Dreszera wymaga odpowiedniego ukształtowania. W trasowaniu ulicy 133 KD-D wzięto pod uwagę rzędne na całym jej przebiegu oraz na skrzyżowaniach, a więc uwzględniono także rzędne ulic, z którymi ulica 133 KD-D 1/2 się łączy. Uwzględniono także na wniosek Pana Michała Pojliszera ominięcie projektowanych budynków na działce 848/173. Realizacja drogi 133 KD-D w przypadku nieskablowania linii WN (projekt planu dopuszcza skablowanie linii), będzie wymagała przeniesienia słupa na teren przyległy np. w kierunku wschodnim. Nie można realizować zabudowy bez zapewnienia dojazdu i uzbrojenia terenu. Wymóg realizacji ulic wyprzedającej lub równoległej z realizacją zabudowy jest uzasadniony. Na Wzgórzu Orlicz – Dreszera, na skomplikowanym pod względem fizjograficznym terenie, trasowanie ulic publicznych wymaga przede wszystkim zapewnienia prawidłowych rozwiązań technicznych i obecne podziały własnościowe nie mogą mieć decydującego znaczenia. W związku z przeznaczeniem terenu (zabudowa wielorodzinna) struktura własności może się zmienić np. poprzez wykupienie terenów przez inwestora.

Ad 2) Ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 059 MW3, w pasie terenu przyległym do terenu 037 MN1, MW1, nie wynika z zacielenia, lecz z uniknięcia rażącej dysproporcji pomiędzy istniejącą na terenie 037 zabudową jednorodzinną i projektowaną na terenie 059 zabudową wielorodzinną – a więc różnic gabarytów pomiędzy obiema formami zabudowy.

44. Lidia Krawczak złożyła nw. uwagę:

- 1) Propozycje dotyczące dróg 133 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 oraz 165 KDW-X (odnoszące się do działek nr 619/50 oraz 620/50):
 - a) przedłużenie przebiegu drogi 135 KD-D 1/2 poprzez teren 061 MW3 wzdłuż terenu 097 ZP i włączenie jej do drogi 106 KD-Z 1/2,
 - b) rezygnacja z połączenia drogi 133 KD-D 1/2 z drogą 108 KD-L 1/2,
 - c) zmiana przebiegu i parametrów drogi 133 KD-D 1/2 na odcinku połączenia z drogą 108 KD-L 1/2 i połączenie jej z istniejącą drogą 165 KDW-X (ewentualnie zmianę tej drogi na np. jednokierunkową).
- 2) Propozycja wprowadzenia do kart terenu 059, 061, 063 zapisu odnośnie stawki procentowej, tj. „nie dotyczy” lub „z wyłączeniem nieruchomości o numerze działki 619/50 i 620/50”. Pismo zawiera załączniki graficzne.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Lidie Krawczak uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Proponowane połączenie ulicy 135 KD – D z ulicą 106 KD – Z jest technicznie niemożliwe, ponieważ różnica poziomów między tymi ulicami wynosi ok. 15 m, co przy długości odcinka ok. 75 m skutkuje 20 % spadkiem podłużnym ulicy, przekraczającym dopuszczalne spadki wynoszące 12 %.

Ad 1 b) Połączenie ulicy 133KD – D z ulicą 108 KD – L jest jedynym połączeniem z ul. Kalksztajnow. Projektowana intensywna zabudowa Wzgórza Orlicz – Dreszera wymaga powiązań zewnętrznych z różnych kierunków, w tym od strony ul. Kalksztajnow.

Ad 1 c) Nie ma możliwości w przebiegu ulicy 133 KD – D zmiany klasyfikacji technicznej odcinka tej ulicy na KDW – X. Włączenie ulicy 133 KD – D do ulicy 108 KD – L (Kalksztajnow) jest niemożliwe

po trasie ciągu pieszo – jezdnego z uwagi na istniejące na tym ciągu łuki nieodpowiadające parametrom drogi dojazdowej (łuki poziome, szerokość ulicy) oraz spadki terenu.

Ad 2) Działki nr 619/50 i 620/50 położone są na obszarze substandardowej zabudowy jednorodzinnej. Brak dojazdu do ww. zabudowy z drogi publicznej nie pozwoliłby na wydanie decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę wielorodzinną. Projekt planu umożliwi realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami oraz zapewnia obsługę komunikacyjną i inżynierską, co uzasadnia ustalenie stawki 30 %.

45. Małgorzata Kustosz, Józef Samp, Gabriel Kustosz, Maria Samp, Justyna Jaszczuk, Jan Samp, Felicja Zblewska, Janina Reszczyńska, Marzena Myslisz złożyli nw. uwagę:

Droga nr 133 KD-D 1/2, przebiegająca przez działkę nr 619/50, powinna przebiegać w sposób przedstawiony na dołączonym rysunku – tym samym likwiduje się trójkąt działki będący nieużytkiem oraz zwiększa się teren zabudowy, a działka nie traci zbyt wiele na wartości.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Małgorzatę Kustosz, Józefa Samp, Gabriela Kustosz, Marię Samp, Justynę Jaszczuk, Jana Samp, Felicję Zblewską, Janinę Reszczyńską, Marzenę Myslisz uzasadnia się następująco:

Ulica 133KD – D jest drogą publiczną i podlega przepisom ustawy o drogach publicznych w zakresie parametrów dotyczących szerokości ulicy w liniach rozgraniczających, łuków poziomych, spadków oraz zasad włączenia do ulic o wyższej klasie technicznej (w przypadku ulicy 133 KD–D – włączenie do ulicy Kalkszajnow). W trakcie prac nad projektem planu rozpatrywane były różne warianty przebiegu ulicy 133 KD-D, co pozwoliło wskazać w projekcie planu optymalny przebieg tej ulicy. Z uwagi na techniczne wymagania nie ma możliwości trasowania drogi publicznej wg propozycji załączonej do uwagi.

46. Józef Chmielewski i Wojciech Mordwiński złożyli nw. uwagę:

- 1) Wniosek o nieustalenie stawki procentowej tj. nie dotyczy, dla nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr 32758 i 32759.
- 2) Wnioski dotyczące terenów 058, 059, 060, 061:
 - a) zmiana intensywności zabudowy na „do 1,8”,
 - b) zmiana wysokości zabudowy na „do 25,0 m, do 7 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu”,
 - c) wprowadzić zapis: „na terenie 058 MW3 oraz 060 MW3 dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 50,0 m, do 15 kondygnacji nadziemnych”,
 - d) wprowadzić zapis: „na terenie 059 MW3 dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 40,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych”
 - e) zmiana powierzchni zabudowy na „do 0,35” pow. działki budowlanej przy czym na terenie 059 MW3 w pasie szerokości 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 037 MN1, MW1 rzut budynku nie może przekroczyć 800 m²,
 - f) zmiana powierzchni biologicznie czynnej na „min. 20 %” pow. działki budowlanej,
 - g) zmiana szerokości elewacji frontowej na „nie ustala się”,
 - h) zmiana stawki procentowej na „nie dotyczy”.
- 3) Wnioski dotyczące terenu 062:
 - a) zmiana wysokości zabudowy na „do 25,0 m, do 7 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu”, w rejonie oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 50,0 m, do 15 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zmiana powierzchni zabudowy na „do 0,35” pow. działki budowlanej,
 - c) treść jak pkt. 2 ppkt a,
 - d) treść jak pkt. 2 ppkt f,
 - e) treść jak pkt. 2 ppkt h.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2 a) Zwiększono intensywność zabudowy – do 1,8 na terenach 060 MW3 i 061 MW3.

Ad 2 b) Zwiększono wysokość zabudowy – do 30,0 m, do 9 kondygnacji nadziemnych na terenie 060 MW3 i 061 MW3.

Ad 2 e), 3 b) Zwiększono powierzchnię zabudowy – do 0,30 na terenach 058, 059, 060, 061 oraz 062. W konsekwencji powyższych zmian podwyższono proporcjonalnie powierzchnię zabudowy – do 0,35 na terenie 063.

Ad 2 f), 3 d) Uwzględniono częściowo poprzez zmniejszenie min. powierzchni biologicznie czynnej do 30 % pow. działki budowlanej na terenach 058, 059, 060, 061 oraz 062.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Józefa Chmielewskiego i Wojciecha Mordwińskiego uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2 h), 3 e) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni nie obowiązuje od 01.01.2004 r. Z chwilą wygaśnięcia planu teren Wzgórza Orlicz - Dreszera pozostał terenem substandardowej zabudowy jednorodzinnej bez uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej.

Projekt planu zmienia tę sytuację – przeznaczając cały teren pod zabudowę wielorodzinną, wprowadza układ dróg publicznych i sieć uzbrojenia technicznego, co uzasadnia ustalenie stawki procentowej na poziomie 30 %.

Ad 2 a), b), 3 c) Tereny 058, 059, 060, 061 oraz 062 stanowią obecnie obszar substandardowej zabudowy parterowej o nieodpowiednich drogach dojazdowych oraz bez właściwych urządzeń infrastruktury technicznej. W celu umożliwienia uporządkowania obszaru ustalenia projektu planu dopuszczają realizację intensywnej zabudowy wielorodzinnnej na przedmiotowych terenach, wprowadzając układ niezbędnych ulic publicznych dla obsługi komunikacyjnej i możliwości ich uzbrojenia. Wprowadzenie tego typu zabudowy na tak znacznym obszarze wiąże się także z koniecznością radykalnej przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej. Przeprowadzone analizy komunikacyjne oraz uwzględnienie charakteru zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym zabudowy przy ul. Kalksztajnow i ul. Dembińskiego, pozwoliły na ustalenie wysokich wskaźników intensywności wykorzystania terenu Wzgórza Orlicz – Dreszera. Należy podkreślić, że obszar Wzgórza Orlicz – Dreszera nie jest jedynym terenem inwestycyjnym na obszarze objętym opracowaniem projektu planu, dlatego w stosunku do pozostałych terenów projekt planu wprowadził istotne ograniczenia dla zagospodarowania ustalając preferencyjne warunki dla Wzgórza Orlicz – Dreszera – w celu ułatwienia jego uporządkowania. Możliwości dalszego zwiększania wskaźników urbanistycznych limitowane są przepustowością projektowanego układu komunikacyjnego.

Ad 2 c), d) Projekt planu dopuszcza sytuowanie dominant kompozycyjnych w miejscach wynikających z założeń kompozycyjnych całego obszaru, tj. na terenie 063 – w miejscu wjazdu do całego zespołu usługowo – mieszkaniowego oraz na terenie 063 – od strony Trasy Kwiatkowskiego. Wprowadzenie większej ilości dominant nie znajduje uzasadnienia kompozycyjnego, ponadto ograniczone jest uwarunkowaniami opisanymi w pkt. 2 a, b.

Ad 2 e) Ograniczenia gabarytów zabudowy wielorodzinnnej na terenie 059 MW3 wynikają z sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej. Dopuszczony w sąsiedztwie terenu 037 rzut budynku nie większy niż 600 m² odpowiada budynkowi wielorodzinnemu o orientacyjnych wymiarach 12 – 15 m x 40 - 50m. (dopuszczono ponad trzykrotnie większą powierzchnię zabudowy niż charakterystyczna dla zabudowy jednorodzinnej).

Ad 2 g) Ograniczenie szerokości elewacji frontowej wynika z gabarytów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu – stok, właściwsze dla zagospodarowania przedmiotowego terenu wydaje się zastosowanie ograniczonej pod względem długości zabudowy ułatwiającej sploty powietrza i przewietrzanie zabudowy.

Ad 3 a) Projekt planu dopuszcza na terenie 062 wysokość zabudowy do 20,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych oraz usytuowanie dominanty kompozycyjnej do 40,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych. Ze względu na peryferyjne usytuowanie terenu w stosunku do wjazdu na teren Wzgórza Orlicz – Dreszera nie ma możliwości zrealizowania tutaj rozbudowanego programu usługowego, natomiast bliskie sąsiedztwo Trasy Kwiatkowskiego i ul. Morskiej nie sprzyja zwiększaniu programu mieszkaniowego ze względu na uciążliwości związane z hałasem.

47. Danuta Kowalska i Henryk Kowalski złożyli nw. uwagę:

Wnioski dotyczące karty terenu 034 MN3 w odniesieniu do działki nr 728/169:

- 1) podwyższenie wskaźników intensywności zabudowy do 0,75 i powierzchni zabudowy do 0,3,

- 2) włączenie do powierzchni działki nr 728/169 jej części w postaci skrawka terenu w kształcie klina (pod linią WN) jako podstawy do obliczania wskaźników intensywności i powierzchni zabudowy,
- 3) zachowanie istniejącej linii zabudowy dla działki nr 728/169 – 4 m,
- 4) dopuszczenie możliwości rozbudowy budynku na działce nr 728/169 zgodnie z wnioskowanymi wskaźnikami i parametrami, gdyż przewidziane w projekcie planu w nawiązaniu do zapisu pkt. 6 lit. h uniemożliwiają to.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Część działki nr 728/169 (teren w kształcie klina) znajdująca się w strefie ograniczeń od linii WN 110 kV nie jest wyłączony z obliczeń wskaźników intensywności i powierzchni zabudowy – w przypadku działań inwestycyjnych wymaga jedynie uzgodnień z gestorem sieci.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Danutę Kowalską i Henryka Kowalskiego uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) W stanie istniejącym na działce nr 728/169 wskaźniki przedstawiają się następująco: powierzchnia działki ok. 700 m², wskaźnik intensywności zabudowy – ok. 0,45, powierzchnia zabudowy – ok. 15 %. Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne tj. intensywność zabudowy – do 0,60 oraz powierzchnia zabudowy – do 0,25, pozwalają na zwiększenie powierzchni całkowitej budynku o ok. 108 m², a powierzchni zabudowy o ok. 70 m². Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne umożliwiają rozbudowę budynku, lecz ograniczenia wynikające z kształtu działki i wymaganych przepisami odległości od granic działki prawdopodobnie nie pozwolą na całkowite wykorzystanie ustalonych wskaźników. Budynek usytuowany jest na terenach zabudowy jednorodzinnej, więc istnieje możliwość wydzielenia tylko dwóch lokali mieszkalnych.

Ad 3) Ul. Kordeckiego jest przewidziana do poszerzenia i stanowić będzie ulicę lokalną z dopuszczeniem komunikacji zbiorowej (autobusy). Z tego względu zachowuje się ustaloną w projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy.

48. Grażyna i Ryszard Nosal złożyli nw. uwagę:

Uwaga do działek nr 680/10 i 50 należących do składających pismo:

- 1) droga 112 KD-L przebiega na działce nr 50,
- 2) planowane przejście dla pieszych 161 KD-X przecina działkę dzieląc ją na dwie części, z czego przynajmniej jedna traci walory potencjalnej działki budowlanej,
- 3) szerokość planowanej drogi wpływa na zagospodarowanie terenu prywatnego – pas działki nr 50 został automatycznie wyjęty spod możliwości zabudowy na szerokości 6 m.

Realizując zaprojektowany plan odnośnie drogi 112 KD-L 1/2 oraz przejścia 161 KD-X Miasto spowoduje, że zostaną utracone walory użytkowe działki nr 50 (teren 024 MN2 i 027 MN2). Plan w obecnym kształcie realizuje wyłącznie interes Miasta i służy wymogom projektowym w zakresie planowanych zmian – drogi i przejścia. Właściciele działki nr 50 oczekują od Władz Miasta inicjatywy w zakresie zminimalizowania potencjalnych strat, są otwarci na współpracę, rozważą wszelkie propozycje (np. odsprzedaż).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Po uchwaleniu planu właściciel terenu może ubiegać się o wykupienie przez Gminę części działki pod drogą publiczną i publiczne przejście pieszce.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Gabrielę i Ryszarda Nosal uzasadnia się następująco:

Działka nr 50 – z racji swoich wymiarów (wąski podłużny pas terenu wzdłuż ulicy – szerokość działki w najszerszym miejscu wynosi ok. 10 m), nie może być wykorzystana do zabudowy. Z uwagi na powyższe, projektowane przejście pieszce oraz nieznaczne podcięcie działki pod ulicę 112 KD – L i ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających drogi nie powoduje utraty cech działki budowlanej. Ponadto działka nr 50 odcina dostęp działek usytuowanych na terenie 024 MN2 wzdłuż drogi publicznej 112 KD-L 1/2. Wykup pozostałej części działki nr 50 powinien być przedmiotem negocjacji z osobami zainteresowanymi dostępem do drogi publicznej – 112 KD-L 1/2.

49. Tatiana Łoginowa złożyła nw. uwagę:

Wniosek o zmianę następujących zapisów w odniesieniu do działki nr 719/59 na terenie oznaczonym 064 MW2:

- 1) pkt. 6 lit. e w karcie terenu 064 MW2 powinien brzmieć „powierzchnia zabudowy do 0,25 pow. działki budowlanej, dla działki nr 719/59 z zabudową usługowo – mieszkalną powierzchnia zabudowy do 0,32 pow. działki budowlanej”,
- 2) zapis pkt. 6 lit. f w karcie terenu 064 MW2 powinien brzmieć: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, dla działki nr 719/59 z zabudową usługowo – mieszkalną min. 20 % pow. działki budowlanej”,
- 3) ustęp 1 ppkt 4 lit. c paragrafu 10 powinien brzmieć „min. 2,5 miejsca postojowego na 100 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych” oraz min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie z czego min. 10 % miejsc należy urządzić jako ogólnodostępne.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1, 2) Biorąc pod uwagę istniejącą na działce nr 719/59 zabudowę usługową – parterowy budynek o rozległym rzucie – zmieniono zapisy projektu planu poprzez dopuszczenie ewentualnej adaptacji przedmiotowego budynku usługowego (lub zmianę jego funkcji na budynek parkingowy) i zmianę związanych z tym wskaźników: zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – min. 20 % oraz dopuszczenie zmniejszenia wymagań parkingowych.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Tatianę Łoginową uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2, 3) Ze względu na wielkość działki możliwa jest adaptacja istniejącego budynku na funkcje usługowe, natomiast nie ma możliwości rozbudowy tego budynku o funkcje mieszkaniową. Brak możliwości zapewnienia na działce odpowiedniej liczby miejsc postojowych i terenów rekreacyjnych.

50. Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. złożyła nw. uwagę:

Wniosek o zmianę następujących zapisów w odniesieniu do działki nr 719/59 na terenie oznaczonym 064 MW2:

- 1) zapis pkt. 6 lit. f w karcie terenu 064 MW2 powinien brzmieć: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, dla działki nr 719/59 z zabudową usługową – min. 20 % pow. działki budowlanej”,
- 2) ustęp 1 ppkt 4 lit. c paragrafu 10 powinien brzmieć „min. 2,5 miejsca postojowego na 100 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych” lub zawierać zapisy umożliwiające przyjęcie innych wskaźników miejsc postojowych, np. 80 % wymaganych wskaźnikami miejsc postojowych.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył uwagę w sposób określony w pkt. 49. Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Grupę Inwestycyjną Sp. z o.o. uzasadnia się w sposób wskazany w pkt. 49.

51. Józef Wrotniak i Adam Wrotniak złożyli nw. uwagi:

Na działkach nr 595/45 i 596/45 przy ul. Orlicz – Dreszera 13 zaplanowano lokalizację C i W (tereny urządzeń ciepłownictwa, tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę). Przyjęta lokalizacja C i W burzy dotychczasowe prywatne plany. Zachodzi obawa przed trudnościami, niedogodnościami, stratami materialnymi i być może nieporozumieniami rodzinnymi.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Józefa Wrotniaka i Adama Wrotniaka uzasadnia się następująco:

Działka nr 596/45 jest działką drogową włączoną w linię rozgraniczającą ulicy Orlicz – Dreszera. Działka 595/45 została włączona do terenu projektowanego osiedla wielorodzinnego i zarezerwowana na tereny infrastruktury technicznej. Ze względu na sąsiedztwo stacji wymiennikowej ciepła, przeznaczona została pod stację wodociągową podnoszenia ciśnienia. Po uchwaleniu planu właściciel ma prawo ubiegać się o wykupienie działki lub o działkę zamienną.

52. Beata i Waclaw Skroczy złożyli nw. uwagę:

- 1) Właściciele działek 257/134 i 260/138 oraz 287/134, 285/138, 284/134 nie wyrażają zgody na uchwalenie planu dla ww. działek w takiej postaci w jakiej został przedstawiony do wglądu. Powstający plan ogranicza możliwości wybudowania na ww. działkach budynku wielorodzinnego, który wg. dotychczasowego planu można było budować.
- 2) Prawomocna decyzja o warunkach zagospodarowania terenu, wydana w dniu 26.02.1998 r. – powtórnie przedłużona do 01.05.2000 r. pozwala na budowę budynku wielorodzinnego

z garażem w przyziemiu. Z jakiego powodu prawowity właściciel gruntu ma być pokrzywdzony, skoro do tej pory ww. działki były przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne. Na ww. terenie nie zmieniło się nic, co mogłoby przeszkodzić w tym, aby w nowym planie teren nadal przeznaczony był pod budownictwo wielorodzinne.

- 3) Przedmiotowy teren graniczy z terenem zabudowy wielorodzinnej – MW3, gdzie obecnie Firma Semeko buduje wysoki budynek wielorodzinny.
- 4) W dniu 12.04.2007 r. do Biura Planowania Przestrzennego zostało złożone pismo z prośbą o uwzględnienie na ww. działkach takiego samego zapisu, jaki był do tej pory.
- 5) Wniosek o uwzględnienie w nowym planie na ww. działkach zabudowy wielorodzinnej, co jest oznaczone symbolem MW2.

Do pisma dołączono kserokopie wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji zmieniającej powyższą w zakresie terminu ważności.

Ponadto w uzupełnieniu Państwo Skroczy złożyli pismo zawierające dwie koncepcje zabudowy działki. Obie spełniają wszystkie warunki, jakie powinien spełniać budynek wielorodzinny do 3 kondygnacji nadziemnych (których wymogi zostały określone w nowym planie MW2) przy pow. działki ok. 632 m².

- 6) Prośba o realizację na działce:
 - a) zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych (po maks. 3 mieszkania na kondygnacji – razem maks. 9 mieszkań) w budynkach o dachach płaskich od str. miejsc postojowych ogólnodostępnych, lub
 - b) zabudowy budynkiem wielorodzinnym do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, po maks. 3 mieszkania na 1 kondygnacji + 2 mieszkania na poddaszu użytkowym, razem maks. 8 mieszkań, dach spadzisty.
- 7) Na parterze ww. budynku wielorodzinnego proszę o możliwość usług nieuciążliwych tak jak obecnie jest to określone na terenie 028 MN2 i 069 MW3.
- 8) Wysokość zabudowy do 14,0 m - tak jak to zostało określone dla terenu MW2 – zabudowa wielorodzinna niska (ponieważ przy prowadzeniu usług w parterze budynku wymagana jest wysokość 3,5m).
- 9) Warunki scalania i podziału nieruchomości – min. powierzchnia zabudowy 240 m², możliwość łączenia 2 działek należących do jednego właściciela).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Dopuszczono na terenie 029 zabudowę wielorodzinną realizowaną w budynkach zawierających do czterech mieszkań (MW1):

- intensywność zabudowy do 0,75,
- powierzchnia zabudowy do 0,25 pow. działki,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 150m²/mieszkanie.

Zgodnie z definicją zawartą w § 2 ust. 1 w przypadku zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 mieszkań projekt planu dopuszcza w parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej. Dopuszczono na terenie 029 dachy płaskie - przy wysokości do 11,0 m (3 kondygnacje nadziemne). Projekt planu nie wyklucza łączenia odrębnych działek ewidencyjnych należących do jednego właściciela w jedną działkę budowlaną stanowiącą ich sumę.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Beatę i Wacława Skrockich uzasadnia się następująco:

Nie uwzględnia się wniosku o dopuszczenie zabudowy MW2 – zabudowa wielorodzinna niska (realizowana w budynkach do 4 kondygnacji) z uwagi na:

- istniejącą w najbliższym otoczeniu zabudowę jednorodzinną
- małą powierzchnię działki, która nie pozwala na zapewnienie właściwych warunków wypoczynku mieszkańców na terenie działki.

Wprowadzenie zabudowy o proponowanej liczbie mieszkań 8 lub 9 odbiegałoby od standardów i charakteru sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej wpływając negatywnie na jakość przestrzeni i obniżając standardy zamieszkiwania. Zabudowa wielorodzinna realizowana w budynkach do 4 mieszkań w największym stopniu nawiązuje do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej

oraz zapewnia zbliżony charakter użytkowania przestrzeni. Wysokość budynku do 12,0 (przy zastosowaniu dachu stromeego) lub do 11,0 m (przy zastosowaniu dachu płaskiego) pozwala na umieszczenie usług w parterze.

53. „Clinica Medica” Sp. z o.o. złożyła nw. uwagę:

Wnioski dotyczące działek nr 400/249 i 402/250 przy ul. Mireckiego:

- 1) wyodrębnienie terenu byłego kina Fala ze strefy 071 MW3,U oznaczając ten teren dodatkowym numerem,
- 2) regulacja linii zabudowy w odległości 2,0 m od ciągu pieszo – jezdni 164 KDW-X,
- 3) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,60,
- 4) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,5 – 3,0,
- 5) nie odnoszenie wskaźnika miejsc postojowych do powierzchni użytkowych budynku, ponieważ nie jest to wskaźnik adekwatny do liczby pacjentów. W istniejącej zabudowie nie ma możliwości zbilansowania miejsc postojowych. W przypadku wyburzenia budynku istnieje możliwość lokalizacji miejsc postojowych w podpiwniczeniu.
- 6) wskazanie miejsca wjazdu na teren działki od ul. Komandorskiej,
- 7) określenie wysokości budynku do 5 kondygnacji, do ok. 18 m.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Ustalono dla zabudowy usługowej na terenie 071 MW3,U wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,70

Ad 4) Ustalono dla zabudowy usługowej na terenie 071 MW3 wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5.

Ad 5) Wprowadzono zmniejszone wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w pasie pomiędzy ul. Morską i ul. Orlicz – Dreszera, tj. min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej. Równocześnie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowanej w pasie pomiędzy ul. Morską i ul. Orlicz – Dreszera, wprowadzono również obniżony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 1 miejsce na 1 mieszkanie.

Niewzględnienie części uwagi złożonej przez „Clinicę Medice” Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zmienione wskaźniki będą odniesione do zabudowy usługowej w ramach terenu 071 MW3 – nie ma potrzeby wyodrębniania dodatkowego terenu.

Ad 2) Plan miejscowy nie określa szczegółowego usytuowania budynków na działce, określa jedynie nieprzekraczalne linie zabudowy. Odległości zabudowy od dróg regulują inne przepisy szczególne. W związku z powyższym możliwe jest sytuowanie budynku na granicy z ciągiem pieszo – jezdnią wewnętrzną 164 KDW-X.

Ad 6) Wjazd na teren działki będzie wynikał z projektu jej zagospodarowania.

Ad 7) Gabaryty projektowanej zabudowy usługowej ograniczone są możliwością zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, charakterem projektowanych usług (usługi zdrowia) i wymaganymi stąd wysokościami kondygnacji. Brak jest możliwości realizacji zabudowy usługowej 5-kondygnacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem. Projekt planu dopuszcza wysokość do 16 m, co pozwala na realizację 4 kondygnacji usługowych.

54. Mariusz Krawczak złożył uwagę zawierającą wniosek o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolno stojącej z 0,6 na 0,7 na terenie 028 MN2 .

Niewzględnienie uwagi złożonej przez Mariusza Krawczaka uzasadnia się następująco:

Wskaźnik intensywności 0,7 dotyczy terenów, na których dopuszcza się zabudowę wielorodzinną – do 4 mieszkań i na terenach, na których znajduje się strefa dopuszczalnej lokalizacji usług, stanowiąca znaczną część tych terenów. Dla zabudowy jednorodzinnej ustalono wskaźnik 0,60, który pozwala na działkach o powierzchni 600 m² na realizację budynku o powierzchni całkowitej do 360 m². Powierzchnia ta jest wystarczająca dla funkcjonalnie rozwiązane domu jednorodzinnego.

55. Piotr Zdziennicki złożył nw. uwagę:

I.1) Oczekując równoprawności traktowania wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 005 MN2 - z ustaleniem parametrów identycznych jak dla pobliskiego terenu 055 MW2.

I.2a) Definicja wysokości zabudowy zawarta w projekcie planu jest wysokością niemożliwą do określenia, jako że pomiędzy kalenicą a terenem znajdującym się poniżej jest nieskończona liczba wysokości.

Propozycja definicji wysokości budynku:

a) „Przez wysokość budynku rozumie się pionowy dystans pomiędzy jego najwyższym punktem budowlanym z wyłączeniem kominów, a najwyższą naturalną rzędną terenu przylegającego do ściany zewnętrznej budynku”,

lub b) „Przez wysokość budynku rozumie się pionowy dystans pomiędzy jego najwyższym punktem budowlanym z wyłączeniem kominów, a najniższą naturalną rzędną terenu przylegającego do ściany zewnętrznej budynku”.

I.2b) Propozycja definicji „naturalnej rzędnej terenu” – „Przez naturalną rzędną terenu rozumie się rzędną przedstawioną na mapie przeznaczony dla celów projektowych”. Jeżeli ta definicja nie znajdzie aprobaty alternatywą jest wykonanie całej mapy zasadniczej jako mapy przeznaczony do celów projektowych.

I.2c) Wniosek o adnotację, iż mapa, na której został sporządzony plan jest mapą dla celów informacyjnych lub mapą przeznaczony jest do celów projektowych. Adnotacja taka w sposób jednoznaczny sytuuje prawnie wszystkie spory inwestorów z organem wydającym później decyzje zatwierdzające projekty budowlane.

I.3a) W ustaleniach planu przez zabudowę bliźniaczą rozumie się również przypadek „gdy jedna ściana projektowanego obiektu przylega do...granicy działki sąsiedniej”.

Propozycja wprowadzenia ustalenia, iż przez zabudowę bliźniaczą rozumie się również przypadek „gdy jedna ściana projektowanego obiektu przylegać ma do granicy działki sąsiedniej pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje w dniu zatwierdzenia projektu budynek przyległy do tej granicy na zasadach określonych kodeksem budowlanym, bądź właściciel niezabudowanej działki sąsiedzkiej wyraża na piśmie akceptację dla przedłożony do zatwierdzenia projektu budowlanego budynku bliźniaczego przyległego do wspólnej granicy”.

I.3b) W języku potocznym „gabaryty” to łącznie przedstawione trzy wymiary określające obiekt przestrzennie. Zwrot „gabaryty” zdefiniowany ustaleniami planu dwuwymiarowo rodzić może spory prawne w interpretacji planu. Propozycja likwidacji zwrotu gabaryty i szerokości elewacji frontowej.

I.3c) Propozycje dotyczące definicji wysokości zabudowy:

a) Przy uznaniu zasadności uwagi zawartej w pkt. 2a propozycja wprowadzenia ustalenia, iż „wysokość zabudowy wynosić może co najwyżej 9 m, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12.1.2a oraz założeniu, iż kondygnacja mieszkalna może znajdować się w poddaszu”.

b) W przypadku, jeżeli przez niewłaściwe uznane zostanie powyższe uzupełnienie definicji wysokości zawartej w § 12.1.2a propozycja uzupełnienia definicji wysokości (ustalonej w pkt. 2b) „Wysokość zabudowy wynosić może co najwyżej 9 m dla terenu o spadku do 5 %; dla spadków większych – wysokość budynku równa 9 m, może być zwiększona o różnicę pomiędzy poziomem posadzki najniższej kondygnacji nadziemnej i najniższego z poziomów terenu naturalnego przyległego do budynku, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12.1.2a, oraz założeniu dla obu przypadków, iż kondygnacja mieszkalna może znajdować się w poddaszu”.

I.3d) Propozycja wprowadzenia ustalenia, iż „wysokość zabudowy wynosić może co najwyżej 9 m, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych (i zgodnych ze zgłoszonymi propozycjami) w § 12.1.2a”. W świetle powyższego propozycja likwidacji niejednoznacznego i zbędnego – w świetle przedstawionej wyżej propozycji – pojęcia „miejsca o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu”.

II.1) Plan ustala dostęp do działki 636/84 na długości 6 m od ptn. – wsch. granicy działki. Obecnie działka ma zapewniony dostęp na długości 27,5 m wzdłuż całej ptn. – wsch. granicy, co zapewnia zarówno możliwość dojazdu do istniejącego garażu jak i możliwość podziału działki o pow. 824 m² linią prostopadłą do drogi dojazdowej (co umożliwi realizację dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej). Ustalenia planu uniemożliwiają obie te rzeczy.

Żądanie nie powodowania obniżenia wartości rynkowej nieruchomości. Żądanie uhonorowania ustaleniami planu istniejącej zasady dostępu do nieruchomości.

II.2) Żądanie zapewnienia w miejscowym planie dostępu do działki nr 636/84 w formie służebności gruntowej – jak to miało miejsce dotychczas na podstawie wyroku sądu pierwszej instancji.

Wniosek ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego w formule metody KNR w „prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” wielkości strat, które poniesie składający uwagę -

właściciel działki nr 636/84, wskutek proponowanych ustaleń planu. Ustalenia planu wymuszające dojazd do działki z ul. Stoigniewa, tzn. niezgodne z dotychczas funkcjonującym dojazdem, oznaczają dodatkowe koszty, jakie należałoby ponieść w związku z realizacją takiego dojazdu.

III.1) Propozycja sprawdzenia wykonanego projektu planu przez zawodowca. Niewykluczone, że podobne uwagi dotyczyć mogą innych nieruchomości na obszarze planu. *Pismo zawiera załączniki graficzne.*

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad II.1) i II 2) W zapisach projektu planu skorygowano opis dojazdów do terenu 005 MN2, aby dopuszczony był dojazd do działki nr 636/84 z ul. Leszczynki. Plan miejscowy nie ustala służebności przejazdu. Służebność może być ustalona w drodze porozumienia lub na drodze sądowej. Służebność może dotyczyć również części działki 699/84, z której (wg tekstu składającego uwagę) istnieje dojazd do garażu.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Piotra Zdziennickiego uzasadnia się następująco:

Ad I.1) W południowej części obszaru opracowania zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka nr 636/84 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącymi budynkami jednorodzinnymi. Charakter istniejącej w otoczeniu zabudowy, niewielka powierzchnia działki jak i utrudniony dojazd do działki przesądziły o przeznaczeniu jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wskazany w uwadze pojedynczy blok wielorodzinny, położony przy sąsiedniej ulicy, ma charakter nienawiązujący do otoczenia, obcy pod względem przestrzennym i nie może być wyznacznikiem dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej. W planach należy przestrzegać zasady zachowania ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę rodzaj i skalę istniejącej zabudowy, jej wysokości, linii zabudowy, a także uwarunkowań komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Nie ma żadnych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącym szeregiem zabudowanych działek wzdłuż projektowanego ciągu pieszo-jezdno 169 KDW-X a budynkiem wielorodzinnym przy ul. Leszczynki, pozwalających na określenie analogicznych cech i parametrów zabudowy.

Ad I.2a) Definicja wysokości zabudowy zawarta w projekcie planu jest jednoznaczna. Zgodnie z tą definicją wysokość należy mierzyć od najwyższych opisanych punktów budynku (z wyłączeniem kominów) do naturalnej rzędnej terenu. Można dokonać wielu takich pomiarów, dla różnych miejsc w obrysie budynku (rzut prostopadły), a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.

Ad I.2b) Ustalenia planu miejscowego odnoszą się do treści mapy, na której plan jest sporządzany. Nie mogą odnosić się do mapy wykonywanej po uchwaleniu planu dla projektu budowlanego, czyli mapy do celów projektowych, której treść w momencie sporządzania planu jest nieznana. Ukształtowanie terenu może ulec zmianie, właściciel może np. podnieść poziom terenu. Zmiana ukształtowania terenu w obrębie własnej działki nie jest samowolą budowlaną – nie są to roboty budowlane.

Ad I.2c) Projekt planu wykonany został na kopii mapy zasadniczej przyjętej do zasobów Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. Odpowiednia adnotacja znajduje się na mapie.

Ad I.3a) W projekcie planu nie definiuje się zabudowy bliźniaczej. Pojęcie to jest powszechnie znane i dotyczy przypadku, gdy dwa jednorodzinne segmenty budynku lub dwa budynki jednorodzinne przylegają do siebie na wspólnej granicy działki. Projekt planu dopuszcza sytuowanie budynku przy granicy działki w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej oraz w niektórych, szczegółowo wymienionych przypadkach. Niektóre wskaźniki i parametry urbanistyczne określono jednakowo dla budynków bliźniaczych, skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej lub pojedynczego budynku przylegającego do granicy działki sąsiedniej. Nie oznacza to automatycznej zgody na takie sytuowanie budynku w każdym przypadku.

Ad I.3b) W punkcie dotyczącym dopuszczalnych gabarytów budynku projekt planu określa: dopuszczalną wysokość zabudowy, szerokości elewacji frontowej i bocznej lub w zależności od potrzeb dowolny zestaw spośród powyższych gabarytów. Spełnia to wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które w § 4 pkt 6 wymaga m.in. określenia „...gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy...”

Ad I.3c, 3d) Dopuszczenie podwyższenia budynku o 1,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu umożliwia lokalne podwyższenie budynku – np. w miejscu skarpy. Zapisy te

nie pozwalają jednak na realizację budynku o wysokości powiększonej o 1,5 m w całym obrysie budynku.

Ad II.2) Zarówno ulica 148 KD – X i ciąg pieszo – jezdny 169 KDW – X znajdujące się na działce nr 699/84 wprawdzie są własnością prywatną, ale w całości jest to działka drogowa figurująca w rejestrze ewidencji gruntów jako „dr”, co uzasadnia przyjęte w projekcie planu rozwiązania dojazdów. W związku z dopuszczeniem w projekcie planu możliwości dojazdu do działki nr 636/84 z ul. Leszczyńki - zgodnie wnioskiem składającego uwagę - wniosek dotyczący określenia sugerowanych skutków finansowych ustaleń planu staje się bezprzedmiotowy.

Ad III.1) Projekt planu został przygotowywany i sprawdzany przez uprawnionych projektantów.

56. Agnieszka Cicha i Teresa Madej złożyły uwagę zawierającą wniosek o powtórne przeanalizowanie przeznaczenia działki nr 851 przy ul. Morskiej 179 (pow. 364 m²). W chwili przekazania jej przez Urząd Miasta obecnym właścicielom przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową. W planie przeznaczona jest na zieleń publiczną. Prośba o wyjaśnienie powyższego problemu i zachowanie dawnej użyteczności.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Agnieszkę Cichą i Teresę Madej uzasadnia się następująco: Działka nr 875/1 przy ul. Morskiej znajduje się na terenie przeznaczonym w projekcie planu na zieleń urządzonej. Przeznaczenie takie wynika z położenia w pasie istniejącej już zieleni urządzonej oraz z usytuowania działki wzdłuż ul. Morskiej w pobliżu skrzyżowania tej ulicy z Trasą Kwiatkowskiego. Z tego względu na przedmiotowym terenie występują znaczne przekroczenia poziomów hałasu, dlatego teren nie kwalifikuje się pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Działka nr 875/1 obecnie nie posiada dojazdu. Dojazd od ul. Morskiej jest wykluczony z racji klasy technicznej tej ulicy. Od potencjalnego dojazdu od ulicy 132 KD-D 1/2 oddzielona jest inną działką. Teren działki 875/1 jest zadrzewiony i stanowi miejsce rekreacji dla mieszkańców (przebywanie ludzi na przedmiotowym terenie nie zalicza się do stałego pobytu). Z uwagi na powyższe utrzymuje się przeznaczenie terenu pod zieleń.

57. Irena Hinz i Piotr Hinz złożyli uwagę zawierającą wniosek o wprowadzenie dla działki przy ul. Długosza 4 możliwości zabudowy wielorodzinnej ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy 0,41 – 0,45 ze względu na małą powierzchnię działki. Zmiana jest zasadna, gdyż budynki przy ul. Długosza 6, 8, 10 są budynkami wielorodzinnymi (3 – 6 mieszkań).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części poprzez dopuszczenie na terenie 052 zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do czterech mieszkań (MW1) w zabudowie zwartej. W związku z powyższym ustalono wskaźniki urbanistyczne i zasady zagospodarowania terenu odnoszące się do tego typu zabudowy:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,40;
- wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,2;
- min. powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej – 100 m²/mieszkanie.

Na terenie 052 dopuszczono dachy płaskie.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Irenę Hinz i Piotra Hinz uzasadnia się następująco: Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,40 na działce o pow. 315 m² oznacza możliwość zrealizowania 126 m² powierzchni zabudowy. Powierzchnia ta pozwala na funkcjonalne rozwiązanie mieszkania/mieszkań w jednej kondygnacji lub realizację do 3 mieszkań rozmieszczonych na 3 kondygnacjach (przy uwzględnieniu innych parametrów/wskaźników urbanistycznych). Bardzo mała powierzchnia działki ogranicza możliwości zabudowy ze względu na konieczność zapewnienia na jej terenie powierzchni wypoczynkowej - biologicznie czynnej oraz miejsc parkingowych. Przyjęta wielkość wskaźnika (do 0,40) odpowiada wielkości przyjętej w projekcie planu dla zabudowy zwartej (szeregowej) i przekracza średnią wynikającą z analizy zabudowy sąsiedniej (0,35) oraz wielkość określoną w wydanej decyzji o warunkach zabudowy (0,35 i 0,39).

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski