

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXXII/716/09 Rady Miasta Gdyni z 27 maja 2009 roku.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 24 marca 2009 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 07 kwietnia 2009 r. wpłynęły czterdzieści cztery uwagi, jedna uwaga wpłynęła po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 10414/09/V/U z dnia 27 kwietnia 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, jedną uwzględnił w całości, trzydzieści osiem uwzględnił w części, sześciu nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego, które wniosły następujące osoby:

1. Małgorzata Okrój – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
2. Teresa Dering – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
3. Janina Trybowska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
4. Zygmunt Wolszon – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
5. Renata Tokarska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
6. Marta Wangler – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
7. Klemens Schröder – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
8. Joanna i Franciszek Mecler – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
9. Józef Pallasch – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
10. Mirosława Doroszenko – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
11. Grażyna Kochońska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
12. Władysław Pohnke – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
13. Bogusława Szreder – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
14. Maria Sikora – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
15. Joanna Cząstka – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
16. Zbigniew Rietz – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
17. Danuta Pawłóczyńska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
18. Teresa, Daniel Pallasch, Anita Bembenek – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
19. Edward, Halina, Wojciech Glaeske – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
20. Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
21. Robert Machol – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
22. Zofia Klein – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
23. Teresa Dziedzicka – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
24. Bożena Ryszczczyńska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
25. Daniela Fus – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
26. Józefa Mejer – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
27. Alicja Böhm – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
28. Jan Jasiński – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
29. Bogdan Krauze – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
30. Helena Kulczycka – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
31. Józef Wolszon, Jadwiga Wolszon – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
32. Gertruda, Stanisław Masuhr – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
33. Tadeusz Krauze – pismem z dn. 07.04.2009 r.,

34. Jan Czastka – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
35. Jerzy Hirsch, Stanisław Hirsch, Stefania Hirsch, Jadwiga Konkol, Jolanta Dyrała– pismem z dn. 07.04.2009 r.,
36. Feliks Szreder – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
37. Grzegorz Głowacki – pismem z dn. 16.03.2009 r.,
38. Elżbieta i Stanisław Sychalscy – pismem z dn. 26.03.2009 r.,
39. Robert Machol, Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski, Teresa Dering, Renata Tokarska – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
40. Omega AM sp. z o.o. – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
41. Grażyna Wilejto – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
42. Kamil Kanicki – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
43. Danuta Krzemińska – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
44. Radca prawny Marek Syryca w imieniu Klemensa Żywickiego – pismem z dn. 09.04.2009 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Małgorzata Okrój wniosła uwagi:

- 1) plan jest niezgodny z uchwałą RMG o przystąpieniu do sporządzania planu nr XVII/406/08 z dn. 27.02.08 r., ponieważ został sporządzony tylko na tereny nieobjęte wcześniej uchwałą o użytku ekologicznym (nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r.) a nie dla całego obszaru, którego granice określono uchwałą o przystąpieniu. Należy rozszerzyć i objąć planem również działki wyłączone z projektu miejscowego planu zagospodarowania i obwarowane szeregiem zakazów (uchwała RMG nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r - § 2 pkt 1-11);
- 2) na działkach wyłączonych z projektu planu miejscowego (objętych uchwałą RMG o ustanowieniu użytku ekologicznego) mogłyby powstać domy mieszkalne;
- 3) działki nr 208/43 i 207/43 przylegające do ul. Sopockiej obciążone są w księgach wieczystych wpisem dotyczącym prawa przejazdu dla wszystkich właścicieli. W ustaleniach planu zaleca się ogrodzenie terenów, dla których sporządzono plan. Właściciel działki 208/43 wykorzystując te zalecenia odciął drogę dojazdową od ul. Sopockiej. Na drodze dojazdowej od ul. Starodworcowej postawiono znak – zakaz wjazdu. Podjęte działania pozbawiają nas dostępu do naszych działek i ograniczają prawo swobodnego dysponowania naszą własnością, ponieważ z chwilą uchwalenia planu, tracą moc wszelkie obciążenia w księgach wieczystych;
- 4) plan likwiduje dojazd istniejącą ul. Podleśną, która przebiega w granicach naszych działek i w miejsce której zaprojektowano trakt pieszy i rowerowy. Na takie rozwiązanie właściciele nie wyrażają zgody;
- 5) uwzględnić dojazd od ul. Starodworcowej do działek położonych przy granicy z PKP.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagi zawarte w ppkt 3) i 4) poprzez uzupełnienie zapisów w projekcie planu o dopuszczenie na ciągu pieszo-rowerowym ruchu pojazdów właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż ciągu oraz pojazdów służb komunalnych i leśnych.

Stwierdził, że projekt planu nie zaleca grodzenia terenów i odcinania dojazdu do działek. Na terenie działki nr 208/43 projektuje się publiczną drogę dojazdową ozn. symbolem 13 KD-D (zakończoną ciągiem pieszo-jezdnym) i dalej na jej przedłużeniu, po istniejącej drodze gruntowej ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy. Ciąg pieszo-rowerowy oznaczony w projekcie planu będzie biegł po istniejącej drodze gruntowej nie zmieniając możliwości jej wykorzystania jako dojazdu do przylegających działek rolnych. Odnosząc się do wniosku ppkt 5) Prezydent poinformował, że plan nie wyklucza wykorzystania istniejącej drogi terenowej od ul. Starodworcowej, biegnącej po terenie PKP, w sposób dotychczasowy.

Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Małgorzatę Okrój uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu obejmuje cały obszar, którego granice określono w uchwale RMG o przystąpieniu do sporządzania planu, w tym teren ustanowionego odrębną uchwałą użytku ekologicznego.

Ad 2) Użytek ekologiczny „Jezioro Kackie” został ustanowiony uchwałą RMG nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r. na podstawie art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92/2004 poz.880).

Wniosek o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu użytku ekologicznego pod zabudowę mieszkaniową jest sprzeczny z podjętą przez RMG uchwałą nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r. i z ideą ochrony walorów przyrodniczych tego obszaru.

2. Teresa Dering złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Teresę Dering uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
3. Janina Trybowska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Janinę Trybowską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
4. Zygmunt Wolszon złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Zygmunta Wolszon uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
5. Renata Tokarska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Renatę Tokarską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
6. Marta Wangler złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Martę Wangler uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
7. Klemens Schröder złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Klemensa Schröder uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
8. Joanna i Franciszek Mecler złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Joannę i Franciszka Mecler uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
9. Józef Pallasch złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Józefa Pallasch uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
10. Mirosława Doroszenko złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Mirosławę Doroszenko uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
11. Grażyna Kochańska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Grażynę Kochańską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
12. Władysław Pohnke złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Władysława Pohnke uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
13. Bogusława Szreder złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Bogusławę Szreder uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
14. Maria Sikora złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Marię Sikorę uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
15. Joanna Cząstka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Joannę Cząstkę uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
16. Zbigniew Rietz złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Zbigniewa Rietz uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
17. Danuta Pawłóczyńska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Danutę Pawłóczyńską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
18. Teresa, Daniel Pallasch, Anita Bembenek złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Teresę i Daniela Pallasch oraz Anitę Bembenek uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
19. Edward, Halina, Wojciech Glaeske złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Edwarda i Halinę oraz Wojciecha Glaeske uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
20. Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Iwonę Konieczkę i Rajmunda Kwiatkowskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
21. Robert Machol złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Roberta Machol uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
22. Zofia Klein złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Zofię Klein uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.

23. Teresa Dziedzicka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Teresę Dziedzicką uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
24. Bożena Ryszczyńska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Bożenę Ryszczyńską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
25. Daniela Fus złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Daniełę Fus uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
26. Józefa Mejer złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Józefę Mejer uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
27. Alicja Bóhm złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Alicję Bóhm uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
28. Jan Jasiński złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Jana Jasińskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
29. Bogdan Krauze złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Bogdana Krauze uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
30. Helena Kulczycka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Helenę Kulczycką uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
31. Józef Wolszon, Jadwiga Wolszon złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Józefa Wolszon i Jadwigę Wolszon uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
32. Gertruda, Stanisław Masuhr złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Gertrudę i Stanisława Masuhr uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
33. Tadeusz Krauze złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Tadeusza Krauze uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
34. Jan Cząstka złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Jana Cząstkę uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
35. Jerzy Hirsch, Stanisław Hirsch, Stefania Hirsch, Jadwiga Konkol, Jolanta Dyrała złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Jerzego Hirscha, Stanisława Hirscha, Stefanię Hirsch, Jadwigę Konkol, Jolantę Dyrała uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
36. Feliks Szreder złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Feliksa Szredera uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
37. Grzegorz Głowacki wniósł uwagi:
 - 1) nie wyraża zgody na uznanie działki nr 25 KM 5 za „użytek ekologiczny”, wnioskuje o przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 2) projekt planu nie oddaje stanu aktualnego na terenach bagiennych. Północna ich część jest zakwalifikowana jako tereny pod budownictwo mieszkaniowe, gdyż nawieziona tam ziemia w znaczący sposób podniosła poziom terenu. Taka sama sytuacja jest w południowej części, gdzie przez wiele lat nawożono ziemię, mimo to teren został uznany za „użytek ekologiczny”. Brak „sprawiedliwego traktowania stron”;
 - 3) należy opracować nowy projekt planu, gdyż przy ustaleniu na terenach prywatnych „użytku ekologicznego” nie wzięto pod uwagę opinii właścicieli i ich prawa własności.

Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Grzegorza Głowackiego uzasadnia się następująco:

Ad 1), 2) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1 ppkt 2).

Ad 3) Ustanowienie użytku ekologicznego nastąpiło w drodze odrębnej procedury opartej na ustawie o ochronie przyrody i niezależnej od procedury tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga nie odnosi się do ustaleń projektu planu.

38. Elżbieta i Stanisław Spychalscy wnieśli o:

- 1) uwzględnienie wjazdu na działkę nr 207/43 KM 5 również od ulicy Sopockiej. Różnica poziomów pomiędzy wschodnią a zachodnią częścią działki wynosi 10 m i nie ma innej możliwości dojazdu do

jej wschodniej części, na której realizowana będzie inwestycja usługi turystyki, jak poprzez ul. Sopocką;

2) umożliwienie realizacji budynku mieszkalnego dwurodzinnego wolnostojącego na „dolnym tarasie” i w związku z tym zmianę minimalnej powierzchni działki określonej w projekcie planu, przeznaczonej pod usługi sportu i rekreacji oraz usługi turystyki. Na działkę przeznaczoną pod zabudowę budynkiem mieszkalnym chcą przeznaczyć ok. 1000 m².

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części - w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, natomiast możliwość dojazdu od strony ul. Sopockiej uwarunkował pozytywną opinią zarządcy drogi.

Na podstawie opinii zarządcy drogi w projekcie planu dopuszczono dojazd do usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki od strony ul. Sopockiej, pod warunkiem przebudowy niwelety ul. Sopockiej w sposób zapewniający wymaganą widoczność oraz pod warunkiem wykonania dodatkowego pasa dla lewoskrętu z ul. Sopockiej. Zgodnie z art. 16 ust. 1. ustawy o drogach publicznych: *budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.*

Urządzenie dojazdu do planowanej zabudowy od ul. Sopockiej bez jej przebudowy jest niemożliwe, ze względu na brak zachowanej widoczności określonej w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 14 maja 1999 r. z późn. zm.). Za powyższym przemawia również fakt, że ulica Sopocka jest ulicą zbiorczą o dużym natężeniu ruchu, a teren 04 US,UT/MN1 położony jest za łukiem pionowym i jest to pierwsza zabudowana działka zlokalizowana za terenami leśnymi.

39. Robert Machol, Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski, Teresa Dering, Renata Tokarska wnieśli protest dotyczący projektu planu oraz powstania Kolei Metropolitalnej, ponieważ jako właściciele nie otrzymali odszkodowania za działkę nr 160/2 przejętą przez Skarb Państwa.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Roberta Machol, Iwonę Konieczkę, Rajmunda Kwiatkowskiego, Teresę Dering i Renatę Tokarską uzasadnia się następująco:

Roszczenie w sprawie odszkodowania za działkę nr 160/2 nie dotyczy postępowania w sprawie uchwalenia planu. Ponadto dotyczy terenu zamkniętego, dla którego projekt planu nie formułuje żadnych ustaleń. Zgodnie z art. 14 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowych planów nie sporządza się dla terenów zamkniętych.

40. Omega AM sp. z o.o. wniosła o:

1) wprowadzenie zapisów nieograniczających ilości mieszkań w budynkach wielorodzinnych do 4 mieszkań na terenach nr 01, 02, 03.

Uzasadnienie

Wprowadzenie sugerowanych ograniczeń w liczbie mieszkań do 4 w każdym budynku nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach i jest niezgodne z zamierzeniem Spółki;

2) wprowadzenie w karcie terenu nr 03 zapisów analogicznych co do intensywności zabudowy oraz jej gabarytów jak w terenie oznaczonym nr 01.

Uzasadnienie

Intensywność i gabaryty zabudowy określone w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. zgodne są z zapisami zawartymi w karcie terenu nr 01. Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. obejmuje również teren oznaczony w projekcie planu miejscowego numerem 03, nieuzasadnionym wydaje się zatem fakt, iż Urząd Miasta Gdyni wydaje dwa sprzeczne wobec siebie akty prawne. Ponadto należy dodać, iż w przypadku uzyskania przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. przedmiotowy projekt planu miejscowego będzie musiał zostać dostosowany do jej zapisów;

3) rezygnacja z ustanowienia drogi 13 KD-D 1/2 jako drogi publicznej oraz dojazdu do terenu nr 04.

Uzasadnienie

Zamiarem spółki jest stworzenie osiedla o charakterze chronionym, zatem wprowadzenie drogi publicznej przez środek terenu jako dojazdu do terenu oznaczonym w projekcie planu miejscowego numerem 04 uniemożliwi Spółce zrealizowanie zakładanego biznesplanem przedsięwzięcia. Dlatego wnioskujemy o stworzenie niezależnego podłączenia do ulicy Sopockiej dla terenu oznaczonego nr 04 przez zastosowanie pasa włączeniowego. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż projektowana droga nie bierze pod uwagę ukształtowania terenu nr 04 (planowany dojazd do terenu nr 04 jest ok. 7 m poniżej zasadniczej wypłaszczonej części działki).

Dodatkowym argumentem jest fakt wydatkowania niebagatelnych środków z budżetu Gminy na budowę drogi niechcianej przez żadnego z właścicieli terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego nr 01, 03 i 04;

4) korekta przebiegu drogi 14 KD-D oraz podłączenia fragmentu 13 KD-D 1/2 do ulicy Sopockiej
Uzasadnienie

W związku z zaawansowanymi pracami projektowymi wnosimy o korektę przebiegu drogi, która dostosowana jest do przyjętego układu zabudowy. Jednocześnie proponujemy zmianę przebiegu ścieżki rowerowej, przedstawioną na załączniku graficznym do niniejszego pisma.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił w części wnioski zawarte w ppkt 1), 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta, ze względu na gabaryty budynków (do trzech kondygnacji), ustalono możliwość realizacji do 6 mieszkań w jednym budynku. Dopuszczono także podwyższenie wysokości zabudowy do 13,7 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu.

Odnosnie ppkt 4) Prezydent uzależnił możliwość korekty linii rozgraniczających ulic 13 KD-D i 14 KD-D, a także nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Sopockiej, od uzyskania pozytywnej opinii zarządcy dróg.

W uzgodnieniu z zarządcą dróg skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej) oraz linie rozgraniczające ulicy 13 KD-D w rejonie placu do zawracania - w celu dostosowania ich przebiegu do proponowanej w uwadze lokalizacji zabudowy.

Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Omega AM sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ograniczenie liczby mieszkań w budynkach ma na celu utrzymanie charakteru zabudowy w tym rejonie. Budynki położone po przeciwnej stronie ul. Sopockiej, w najbliższym sąsiedztwie terenów 01, 02, 03, w szczególności budynki (przy ul. Wzgórze Bernadowo 9, 11, 13, 15), do których należy nawiązywać zgodnie z uzyskaną przez Inwestora decyzją o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 - zawierają do 4 mieszkań.

Tereny nr 01, 02, 03 znajdują się w bliskim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz użytku ekologicznego. Ograniczenie liczby mieszkań, ma na celu ograniczenie intensywności korzystania z terenu - ochronę wartości przyrodniczych ww. sąsiednich terenów.

Ad 2) Zapisy dotyczące intensywności zabudowy oraz jej gabarytów są analogiczne w karcie terenu nr 03 jak w karcie terenu 01. Zapisy dotyczące intensywności zabudowy w kartach terenów są spójne z określonym w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. wskaźnikiem wielkości powierzchni zabudowy - do 0,25, co przy trzech kondygnacjach (wynikających również z przedmiotowej decyzji i projektu planu) oznacza intensywność zabudowy - do 0,75 (jak w kartach terenów nr 01, 02, 03).

Ustalona na tym terenie w projekcie planu powierzchnia zabudowy wynosi - do 0,3 powierzchni działki budowlanej (wartość wyższa niż w w/w decyzji) ponieważ z obliczeń wyłączone są skarpy oddzielające teren przeznaczony pod zabudowę od terenu naturalnej niecki dawnego Jeziora Kackiego, w celu ochrony skarp przed osuwaniem, a także dalszym zasypywaniem niecki.

W/w decyzja o warunkach zabudowy określa szerokość elewacji frontowej: 13 m z tolerancją 20%, co jest analogiczne do szerokości elewacji ustalonej w projekcie planu - do 15 m.

W dołączonej do uwagi koncepcji zagospodarowania terenu projektowane budynki mają szerokość ok. 14 m x 15 m.

Natomiast ilość budynków pokazana w koncepcji zagospodarowania terenu jest sprzeczna z ilością określoną w decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja odnosi się do 15 budynków, w koncepcji zagospodarowania znajduje się 20 budynków.

Projekt planu ustala minimalną wielkość działki budowlanej - 500 m². Zgodnie z w/w decyzją „powierzchnia działek, powstała w wyniku podziału pod planowaną zabudowę winna zachować wielkość zbliżoną (lub większą) do powierzchni działek po przeciwnej stronie ul. Sopockiej”. Biorąc pod uwagę adresy wskazane w decyzji:

ul. Wzgórze Bernadowo 9 - pow. działki budowlanej wyn. 767 m²,

ul. Wzgórze Bernadowo 11 - pow. działki budowlanej wyn. 552 m²,

ul. Wzgórze Bernadowo 13 - pow. działki budowlanej wyn. 593 m²,

ul. Wzgórze Bernadowo 15 - pow. działki budowlanej wyn. 599 m².

Ustalenia dotyczące wielkości działek przyjęte w projekcie planu są spójne z określonymi w w/w decyzji. Podkreślić należy, że decyzja o wzt jest decyzją administracyjną, natomiast plan miejscowy przyjmowany jest uchwałą Rady Miasta. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Ad 3) Przez teren działki nr 208/43, zgodnie z wykazem Zarządu Dróg i Zieleni, przebiega ulica gminna - ul. Podleśna (o przebiegu od ul. Sopockiej do terenów leśnych), oznaczona nr 135403 G, nadanym uchwałą nr 196/181/05 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 15 marca 2005 r. Wzdłuż istniejącej drogi gruntowej projekt planu proponuje wydzielenie drogi dojazdowej 13 KD-D i dalej, na jej przedłużeniu, ciągu pieszo-rowerowego zapewniającego możliwość dostępu m.in. do terenów użytku ekologicznego, a także koniecznego dojazdu eksploatacyjnego do Potoku Przemysłowego.

Ad 4) Ze względu na negatywną opinię zarządcy dróg nie jest możliwa korekta linii rozgraniczających ulic 13 KD-D i 14 KD-D w rejonie skrzyżowania z ulicą Sopocką, przedstawiona w załączniku graficznym do uwagi. Jest to nieprawidłowe rozwiązanie z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu - z uwagi na zbyt małą odległość między skrzyżowaniami.

W związku z rozstrzygnięciem ppkt 3) – pozostawieniem ulicy 13 KD-D jako drogi publicznej, proponowana zmiana przebiegu ścieżki rowerowej nie ma uzasadnienia.

41. Grażyna Wilejto wniosła o:

budowę na terenie działek nr 35, 36, 37, 38 kościoła, kaplicy, cmentarza.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Grażynę Wilejto uzasadnia się następująco:

Wniosek o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu użytku ekologicznego pod proponowaną inwestycję jest sprzeczny z podjętą przez RMG uchwałą nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r. o ustanowieniu użytku i z ideą ochrony walorów przyrodniczych tego obszaru.

42. Kamil Kanicki wniósł o:

reaktywowanie na terenie działek nr 35, 36, 37 terenów rekreacyjnych z uwzględnieniem rekreacji wędkarskiej, odbudowę zbiornika wodnego a także budowę zabudowań agroturystycznych, stajni obór, budynków gospodarczych.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Kamila Kanickiego uzasadnia się jak w pkt 41.

43. Danuta Krzemińska wniosła o:

możliwość budowy na terenie działki nr 18 budynków wielorodzinnych o parametrach analogicznych do określonych w karcie terenu nr 01 tj. budynków o wys. 3,5 kondygnacji.

Założenia projektu planu w obecnym kształcie godzą w ich interesy w tym wyrządzają szkodę finansową.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Danutę Krzemińską uzasadnia się następująco:

Działka nr 18 jest działką rolną, podmokłą łąką kat. V. Znajduje się w znacznym obniżeniu, w niecce dawnego Jeziora Kackiego, sąsiaduje bezpośrednio z nasypem kolejowym. Działka nie ma dostępu do drogi publicznej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo (linia kolejowa, tereny niezabudowane) oraz niekorzystne warunki geotechniczne - nie jest wskazane przeznaczenie jej pod zabudowę. Projekt planu nie ogranicza możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

44. Radca prawny Marek Syryca w imieniu Klemensa Żywickiego wniósł zastrzeżenia:

1) wyraził sprzeciw wobec projektowi przedmiotowego planu jako sprzecznemu z uchwałą Rady Miasta nr XVII/406/08 z dn. 27.02.2008 r.;

2) przyjęcie planu w zaproponowanej formie pozbawi właściciela działki nr 20 KM 5 władztwa nad nieruchomością – bez potrzeby wywłaszczenia i wypłacania stosownego odszkodowania.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Marka Syrycę uzasadnia się następująco:

1) Projekt przedmiotowego planu jest zgodny z uchwałą Rady Miasta nr XVII/406/08 z dnia 27.02.2008 r. zarówno w zakresie ustaleń jak i obszaru objętego planem.

Brak uzasadnienia uwagi nie pozwala się odnieść w sposób szczegółowy do sformułowanego zarzutu.

2) Przyjęcie planu nie zmienia w żadnym stopniu możliwości wykorzystania przedmiotowej nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski