

Załącznik nr 2

do uchwały nr XLV/1020/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 sierpnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia do 25 maja 2010 r. Do projektu planu zostały złożone 23 uwagi, z czego 22 uwagi w ustawowym terminie tj. do dnia 8 czerwca 2010 r., a 1 po terminie. Ponadto jedną z uwag uzupełniono (po terminie) dwoma dodatkowymi pismami.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 15751/10/V/U z dnia 6 lipca 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwag uwzględnił w całości, 13 uwzględnił w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, które wniosły następujące osoby:

1. Marzena Gradowska - data wpływu - 08.06.2010 r.
2. Baltic Invest sp z o.o. - data wpływu - 08.06.2010 r.
3. Wojciech Siewert - data wpływu - 12.05.2010 r.
4. Agata Suchomska - data wpływu - 24.05.2010 r.
5. Krzysztof i Ewa Kremky - data wpływu - 31.05.2010 r.
6. Krystyna i Paweł Armatyńscy, Małgorzata i Michał Armatyńscy - data wpływu - 26.05.2010 r.
7. Józef Gombiowski - data wpływu - 04.06.2010 r.
8. Anna i Roman Łysik - data wpływu - 01.06.2010 r.
9. Multi-Dom Development sp. z o.o. - data wpływu - 26.05.2010 r.
10. Ewa Kruszyńska, Marcin Kruszyński - data wpływu - 31.05.2010 r.
11. Elżbieta i Marek Kędzia - data wpływu - 09.06.2010 r (po terminie).
12. Paweł Wojciechowski - data wpływu - 07.06.2010 r.
13. Daniel Jabłoński - data wpływu - 07.06.2010 r.
14. Edyta Ulenberg - data wpływu - 08.06.2010 r.
15. Katarzyna i Mirosław Fernówka - data wpływu - 08.06.2010 r.
16. Irena i Zygmunt Leibrandt - data wpływu - 26.05.2010 r., uzupełnienia uwagi (po terminie): z dnia 14.06.2010 r. oraz z dnia 28.06.2010 r.
17. Wojciech Hallmann - data wpływu - 07.06.2010 r.
18. Mariusz Kiedrowicz - data wpływu - 08.06.2010 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Marzena Gradowska** wniosła do projektu planu poniższe zastrzeżenia i postulaty:
 - 1) przeznaczyć teren działki 53/1 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o charakterze rezydencjonalnym, powiązane z dopuszczeniem usług z zakresu obsługi turystyki typu wielofunkcyjny kompleks hotelowo-biurowy zawierający miejsca hotelowe powiększające bazę hotelową Euro 2012 oraz kompleks biurowy z salami kongresowo-biznesowymi. Działka spełnia wszystkie wymogi formalno-prawne umożliwiające powstanie zabudowy: położenie wzdłuż ulicy Łanowej, sąsiedztwo. Pozostawienie (nieistniejących aktualnie) funkcji upraw rolnych na terenie o VI klasie użytków rolnych to fikcja. Nie godzi się również na zgodność planu ze studium – plan powinien odzwierciedlać aktualne potrzeby mieszkańców i uwzględniać potencjał miejsca;
 - 2) sprzeciw wobec ustalenia na własności prywatnej – dz. nr 53/1 – funkcji publicznych ogólnodostępnych „lasów i dolesień” z przebiegiem ciągów pieszych oraz biegowych tras narciarskich, a na pozostałej części działki rolnictwa i zieleni ekologiczno-krajobrazowej – obie funkcje bez możliwości zabudowy. Stanowi to rażące naruszenie interesu prawnego uniemożliwiając właścicielom realizację planowanych życiowych zamierzeń inwestycyjnych.

Godzi w zasadę „uwzględniania stanu władania i honorowania interesu prywatnej własności, o ile nie koliduje to z celami publicznymi na danym obszarze”;

- 3) ustalone funkcje obniżają wartość działki i spowodują postawę roszczeniową wobec gminy.

Wnosząca uwagi przedstawiła poniższe uzasadnienie do uwag 1-3.

Obszar działki nr 53/1 o powierzchni 11 817 m² styka się bezpośrednio z jednostkami mieszkaniowymi Dąbrowa, Wiczlino, Chwarzno, intensywnie zabudowanymi. Proponowana funkcja mieszkaniowo-usługowa jest kontynuacją istniejącej zabudowy w sąsiednich dzielnicach i nie narusza istniejącego i projektowanego głównego układu komunikacyjnego oraz zachowuje wszelkie relacje połączeń drogowych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Wnioskowana funkcja nie wymaga zmian w zakresie istniejących elementów infrastruktury technicznej, nie wymaga poszerzenia zakresu realizacji tych sieci dla obsługi terenu o dodatkowe media techniczne, nie powoduje dodatkowych zobowiązań Gminy w zakresie infrastruktury technicznej a zwłaszcza magistralnej. Przewidywana działalność usługowa w połączeniu i sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową i inną chronioną, nie może powodować przekroczeń normatywnych emisji zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu hałasu w środowisku.

Wnioskowane zamierzenia inwestycyjne nie kolidują z celami publicznymi w danym obszarze, powodują uzysk dodatkowej powierzchni mieszkaniowej, dodatkowych miejsc pracy, powiększają bazę hotelową Euro 2012 a także stanowią szansę doinwestowania istniejących w sąsiedztwie monofunkcyjnych terenów mieszkaniowych (o „sypialnianym” charakterze) o usługi prestiżowe, „wyższego szczebla”, poprawiając jakość przestrzeni i uzyskując bardziej zindywidualizowany charakter tych osiedli.

Wobec planowanych „życiowych” zamierzeń inwestycyjnych (zakup działki za ponad jeden milion złotych), przeznaczenie wnioskowanego terenu na cele niekomercyjne naruszy interes prawny wnioskodawcy, narazi go na milionowe straty i zmusi do wystąpienia z postępowaniem roszczeniowym wobec Gminy.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób.

Ad 1, 3) Ze względu na położenie działki przy planowanej ulicy zbiorczej – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, na dużej części działki (ok. 0,8 ha) ustalono przeznaczenie terenu - usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, co umożliwi realizację wnioskowanych usług hotelarskich.

Ad 2) Prezydent uwzględnił postulat w części, poprzez rezygnację z dolesienia na części terenu.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco.

Ad 1) Zgodnie z polityką gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, nie przewiduje się rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu. Na terenie Gdyni, zwłaszcza na terenie dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino jest wyznaczona znaczna, wystarczająca ilość już uzbrojonych lub obecnie uzbrajanych przez miasto terenów, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową oraz wielorakie usługi. Wyznaczanie nadmiernej liczby terenów budowlanych jest niewłaściwe. Powoduje rozproszenie zabudowy, degradację środowiska i krajobrazu, wzrost kosztów realizacji układów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej, a w efekcie, przy ograniczonych środkach inwestycyjnych gminy, niepełne wyposażenie nowych terenów i utrzymywanie warunków użytkowania, które nie spełniają oczekiwań mieszkańców lub użytkowników.

Obszar objęty projektem m.p.z.p. rejonu rzeki Kaczej i Góry Donas to tereny leśne i rolnicze o wyjątkowych walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Głównymi celami polityki przestrzennej miasta na tym obszarze, stanowiącymi założenia projektu planu, są: ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, położonego w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wykorzystanie walorów obszaru dla funkcji rekreacyjno-sportowych, ochrona obszaru przed nadmierną i chaotyczną zabudową.

Jest to jedyny obszar na terenie Gdyni, który od dawna był rezerwowany w opracowaniach planistycznych pod tereny zieleni urządzonej, rozwój sportu i rekreacji. W tym rejonie przewidywana była również rezerwa terenu pod cmentarz komunalny. Na obszarze objętym projektem planu obowiązujące Studium przewiduje:

- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- tereny lasów,
- lokalizację cmentarza na zachód od góry Donas.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ad 2) Projekt planu dla terenu działki nr 53/1 nie ustala „funkcji publicznych ogólnodostępnych”, nie wytycza tu ciągów pieszych ani biegowych tras narciarskich.

Właściwe jest ustalenie dolesienia na części działki - na wzniesieniu, którego położenie w sąsiedztwie lasów i terenów zieleni, zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych, ekologicznych. Jeśli właściciel uznaje takie przeznaczenie za nieodpowiednie – może, zgodnie z art. 35 ww. ustawy, korzystać z działki w sposób dotychczasowy.

2. **Baltic Invest sp z o.o.** wniósł uwagę o treści jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1.

3. **Wojciech Siewert** złożył uwagę zawierającą informację, że otrzymał pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego na działce 53/3 KM 9 i wniósł o przeznaczenie w planie terenu ww. działki pod budownictwo jednorodzinne.

Prezydent uwzględnił uwagę w części poprzez adaptację zabudowy i włączenie terenu zabudowy w granice strefy zabudowy zagrodowej. Ponadto, część nieruchomości, położona przy planowanej ulicy zbiorczej – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, w związku z uwzględnieniem części uwag nr 1 i 2, została przeznaczona pod usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji.

Nieuwzględnienie części uwagi – nieobjęcie całej działki przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę (głównie zagrodową), a pojedyncze uzupełnienia zabudowy zagrodowej przewiduje jedynie w dużych gospodarstwach rolnych / na dużych działkach, wzdłuż planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej.

4. **Agata Suchomska** wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) o przeznaczenie chociaż części działki 53/29 pod budowę budynku mieszkalnego;
- 2) nie otrzymała odpowiedzi na pismo z dnia 22.12.2003 dot. możliwości zamiany całej działki (przed podziałem 53/7) – to jest otrzymanie podobnej innej działki, nie narażonej na degradację przez budowę czteropasmowej drogi (ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego);
- 3) brak zgody na zalesienie działki 53/29;
- 4) o pozytywne rozpatrzenie w/w uwag, w przeciwnym razie pozostanie tylko dochodzenie swoich praw na drodze sądowej.

Prezydent uwzględnił uwagę (ad 3) w części, poprzez rezygnację z dolesienia na części działki.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Ad 2) Uwaga nie dotyczy ustaleń sporządzanego planu, lecz roszczeń z tytułu przeznaczenia nieruchomości pod drogę publiczną w m.p.z.p. części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino, rejonu przebiegu ulicy Nowej Wiczlińskiej (obecnie Jana Nowaka-Jeziorańskiego). Sprawy dotyczące wykupu lub zamiany nieruchomości prowadzi Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości U.M. Gdyni.

Ad 3) Ze względu na ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo ulicy zbiorczej, zasadne jest pozostawienie pasa dolesienia wzdłuż projektowanej ulicy zbiorczej, na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu – powiększenie istniejącego kompleksu lasu. Zapisane w projekcie planu dolesienie stwarza dodatkową, korzystną z punktu widzenia ciągłości powiązań przyrodniczych, możliwość korzystania z działki. Jeśli właściciel nie zamierza przeprowadzić dolesienia – może, zgodnie z art. 35 ww. ustawy, korzystać z działki w sposób dotychczasowy.

Ad 4) Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź

istotnie ograniczone, lub wartość nieruchomości uległa obniżeniu – właściciel lub użytkownik wieczysty może, w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpić z roszczeniem do gminy. W tym przypadku okoliczności takie nie zachodzą. Nieruchomość może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy oraz zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (teren rolny i leśny).

5. **Krzysztof i Ewa Kremky** wnieśli o następujące zmiany projektu planu:

- 1) nieposzerzanie wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 63 KDW-X (nowy nr – 62 KDW-X), biegnącego wzdłuż istniejącej drogi gruntowej na działce 69/9 z 3,5 m na 4,5 m, kosztem działki należącej do nich. Poszerzenie drogi wiąże się ze zmianami konfiguracji terenu, przeniesieniem ogrodzenia i wycięciem krzewów i drzew;
- 2) powiększenie powierzchni zabudowy działki nr 69/22, na karcie terenu nr 8, o ok. 800 m² w kierunku północnym, wzdłuż planowanej ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Na swojej działce posiadają powierzchnię zabudowy ok. 2600 m². W projekcie planu powierzchnia zabudowy została zmniejszona do ok. 2000 m². Zostali wywłaszczeni z terenu ok. 800 m² w związku z budową ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek pozwole na utrzymanie obecnej powierzchni zabudowy, niezbędnej do prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej. Wielkość i konfiguracja działki nr 69/22 stwarzają możliwości wyznaczenia powierzchni zabudowy zgodnej ze stanem obecnym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1). Z uwagi na to, że ciąg 62 KDW-X¹ to wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, obsługujący jedynie gospodarstwo na działce nr 69/9 i teren działki nr 69/22, linię rozgraniczającą ciąg poprowadzono po istniejącym wydzieleniu geodezyjnym.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) W treści uwagi nieprawidłowo użyto pojęcie - powierzchnia zabudowy, uznając, że jest to teren objęty nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w wypisie z ewidencji gruntów – teren oznaczony literami B/R. Przez powierzchnię zabudowy, zgodnie z definicją umieszczoną w § 12 projektu planu, należy rozumieć: powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z zastrzeżeniami zawartymi w karcie terenu. Dla terenu 08 UT,US ograniczono powierzchnię zabudowy do 0,25 tej części powierzchni działki, która objęta jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Na działce 69/22 powierzchnia w liniach zabudowy pozwala na zrealizowanie zabudowy o powierzchni do ok. 560 m². Umożliwia to niewielką rozbudowę istniejącej zabudowy o ok. 50 m². Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone z zachowaniem odległości od istniejących i projektowanych dróg, od linii wysokiego napięcia, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, a także zadrzewień.

Znaczne zwiększenie obszaru objętego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do proponowanej wielkości 2800 m², czyli zwiększenie powierzchni zabudowy do 700 m², jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu dla tego rejonu, dla którego obowiązujące Studium przewiduje tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o min. udziale powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

6. **Krystyna i Paweł Armatyńscy, Małgorzata i Michał Armatyńscy** wnieśli o:

- 1) zmianę przeznaczenia działek nr 68/5 i 68/6 z ZE – zielen ekologiczna na US – usługi sportu i rekreacji, planują utworzenie terenów sportowych – boiska, korty tenisowe itp.
- 2) uwzględnienie w planie budowy budynku (rozpoczęta budowa), który mógłby być zapleczem dla planowanych obiektów sportowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1), poprzez ustalenie dla terenów ZE i R,ZE zapisu dopuszczającego realizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji (nie wymagających pozwolenia na budowę), przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej - min. 95 %.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

¹ W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

Nieruchomość położona jest na terenie, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazany jest jako teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o min. udziale powierzchni biologicznie czynnej - 90%. Są to tereny o dużych walorach krajobrazowych, w przeważającej części o dużych spadkach, stanowiące naturalne powiązanie przyrodnicze (ciąg ekologiczny) rejonu doliny rzeki Kaczej z lasami i terenami zieleni w rejonie góry Donas. Tworzenie na tych terenach kompleksów sportowych z rozproszonym i rozbudowanym zapleczem jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu.

Zaplecze dla obiektów sportowych może być realizowane w ramach terenu wskazanego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku projektu planu, na dz. nr 68/6. Ustalenia umożliwiają powiększenie powierzchni zabudowy (realizowanej tu obecnie inwestycji) o ok. 50 m², powiększenie powierzchni całkowitej o ok. 100 m².

7. **Józef Gombiowski** wniósł o:

- 1) wyznaczenie na działkach nr 52/1, 52/2 strefy zabudowy zagrodowej. Są to działki z dostępem do drogi publicznej, z uzbrojeniem (istniejące przyłącze energetyczne, obecnie będzie realizowane przyłącze wody do nowego budynku mieszkalnego na działce nr 52/3);
- 2) dopuszczenie możliwości budowy drugiego budynku mieszkalnego z uwagi na występowanie dwóch stref zabudowy zagrodowej RM i funkcjonowanie rodziny trzypokoleniowej;
- 3) zmianę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z 9 m na 12 m z uwagi na spadki terenu i konieczność projektowania piwnicy, która będzie widoczna od frontu, a od zaplecza obsypana do - 0,3 m licząc na poziom parteru;
- 4) zmianę maksymalnej powierzchni budynków z 200 m² na 300 m²;
- 5) rozszerzenie zapisu dotyczącego pokrycia dachów stromych o blachodachówkę;
- 6) precyzyjne zaprojektowanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych na jego posesji i ich wykupienie przez Miasto;
- 7) wykreślenie zapisu dot. dolesienia działki nr 50, gdyż jest to niezgodne z jego zamierzeniami;
- 8) zmianę kwalifikacji działki nr 50 z przeznaczenia R,ZE na U,RM z uwagi na bezpośrednie przyleganie do strefy 01 U,RM oraz istniejącą drogę gruntową, którą można skomunikować ten teren.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Ze względu na położenie gospodarstwa przy planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, w dużych gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych / na dużych działkach budowlanych (pow. 6.000 m²) przylegających do tej ulicy dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynek jednorodzinny w trakcie realizacji + lokalizacja dodatkowa), we wskazanych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych.

Ad 2) Prezydent dopuścił możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego w strefach RM1 położonych w granicach gospodarstw rolnych/ogrodniczych o powierzchni minimum 4,0 ha. Dla umożliwienia tej realizacji powiększony został teren objęty nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Ad 3) Postulat uwzględniony w części – dopuszczając, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), podwyższenie wysokości zabudowy – do 10,5 m od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9,0 m od strony terenu wyżej położonego, oraz do 3 kondygnacji, w tym 1 kondygnacja w poddaszu.

Ad 4) W projekcie planu dla zabudowy zagrodowej, ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku – do 250 m², co przy dwóch kondygnacjach umożliwia uzyskanie maksymalnej powierzchni całkowitej do 500 m².

Ad 6) Prezydent wyjaśnił, że ciąg pieszo-rowerowy biegnący od ul. Łanowej do ciągu 55 KD-X ustalono na wydzielonej działce gminnej nr 51 KM 7, a nie na działce wnoszącej uwagę.

Ad 7) Prezydent uwzględnił poprzez rezygnację z dolesienia na działce.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3), 4), 5) Projekt planu przewiduje ograniczenie wysokości zabudowy, ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczych budynków w siedliskach rolniczych oraz stosowanie materiałów budowlanych tradycyjnych (m.in. pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową),

ze względu na ochronę walorów krajobrazowych obszaru znajdującego się w otulinie TPK i utrzymanie tradycyjnego w tym obszarze charakteru zabudowy.

Ad 8) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1 pkt 1.

Projekt planu przewiduje inwestycje usługowe w rejonach, gdzie zabudowa w znacznej części obszaru już istnieje. Obejmuje wystarczające powierzchnie terenu pod usługi związane z przyszłym cmentarzem i niewłaściwe byłoby poszerzanie zasięgu usług na teren gruntu rolnego – dz. nr 50.

8. **Anna i Roman Łysik** poinformowali, że na podstawie wydanego pozwolenia na budowę na budynek mieszkalny będą kontynuować realizację budynku mieszkalnego, a także planują dalszą rozbudowę o pensjonat.

Wnieśli o rozszerzenie przeznaczenia działki nr 44/1 przy Łanowej 19 o następujące elementy:

- 1) usługi rekreacyjno-sportowe (np. typu „przystań” - dla rowerzystów, uczestników nordic-walking, narciarzy, turystów pieszych itp.) połączonej z wypożyczalnią i serwisem sprzętu, a także ofertą noclegową;
- 2) usługi agroturystyczne, połączone z działalnością hotelowo-pensjonatową oraz czynnym wypoczynkiem;
- 3) działalność ogrodniczą i szkółkarską, proekologiczną.

Prezydent uwzględnił uwagę w części poprzez rozszerzenie dotychczasowego przeznaczenia terenu – ZE (zielen ekologiczno-krajobrazowa) o dodatkowe przeznaczenie – R (tereny rolnicze) oraz ustalenie dla terenów ZE i R, ZE zapisu dopuszczającego realizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji (nie wymagających pozwolenia na budowę), przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 95 %.

Ze względu na położenie działki przy planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, oraz dużą powierzchnię (ponad 6 000 m²), dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wskazanej na rysunku planu strefie RM2 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, gdzie będzie możliwe prowadzenie wnioskowanej działalności (gospodarstwo agroturystyczne, działalność ogrodnicza i szkółkarska).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi (ad 1, 2) w części – rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Oferta noclegowa może być realizowana jedynie w oparciu o zabudowę gospodarstwa agroturystycznego.

9. **Multi-Dom Development** sp. z o.o. wnieśli poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) brak zgody na przeznaczenie nieruchomości pod tereny rolnicze i zielen ekologiczno-krajobrazową. Ze względu na niską jakość gruntów – R VI, Ł VI i Ps VI, brak walorów krajobrazowych, wydane warunki zabudowy na zabudowę mieszkaniową (decyzja dla sąsiedniej działki - RAAII.AP.7331-53/09/1034/ dz. 43/27 z dnia 10.05.2010 r.);
- 2) wnieśli o wprowadzenie w rejonie pomiędzy ul. Łanową a rzeką Kaczą możliwości zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zachowaniem dużej powierzchni biologicznie czynnej. Ich zamierzeniem jest budowa 5 domów na działkach po ok. 3000 m² z jednoczesnym przeznaczeniem części terenu, w rejonie przyległym do rzeki Kaczej, jako ogólnodostępnych terenów sportowo-rekreacyjnych;
- 3) taka forma zabudowy pozwoli na usystematyzowanie tego terenu, bez negatywnego wpływu na środowisko, przyciągnie bogatych inwestorów, którzy teraz decydują się na budowę w miejscowościach ościennych. Ich propozycja nie przeszkadza planom stworzenia w zachodniej części dzielnicy cmentarza czy terenów rekreacyjnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części. Ze względu na położenie działki w pobliżu planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, oraz dużą powierzchnię (ponad 6 000 m²), dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wskazanej na rysunku planu jednej strefie RM2 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych.

Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Nieruchomość położona jest na terenie, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazany jest jako teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o min. udziale powierzchni biologicznie czynnej 90%. Są to tereny o dużych walorach krajobrazowych, w przeważającej części o dużych spadkach, stanowiące naturalne powiązanie przyrodnicze (ciąg ekologiczny) rejonu doliny rzeki Kaczej z lasami i terenami zieleni w rejonie góry Donas. Tworzenie na tych terenach strefy zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu.

10. **Ewa Kruszyńska, Marcin Kruszyński** wnieśli o przeznaczenie w planie zagospodarowania działek 49/22, 49/23, 49/24 pod budownictwo jednorodzinne.

Uwagę uzasadnili tym, że w dniu 11.12.2007 r. otrzymali decyzję o warunkach zabudowy na trzy budynki jednorodzinne na działkach 49/22, 49/23, 49/24 i w związku z tym ponieśli koszty wykonania map geodezyjnych, projektów przyłączy wod.-kan. i elektrycznego, a także zaniechali działań w innym miejscu, umożliwiających budowę własnego mieszkania.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi – rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

11. **Elżbieta i Marek Kędzia** kupili działkę nr 49/21 o powierzchni 650 m² z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego. Podatek od działki pobierany był jak od działki budowlanej. Wnieśli o uwzględnienie w planie zabudowy jednorodzinnej na terenie działki.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi – rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Działka nr 49/21 nie jest działką budowlaną, zgodnie z ewidencją gruntów jest rolą VI klasy.

12. **Paweł Wojciechowski**, jako właściciel działki nr 48 KM 4 wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) zmienić przeznaczenie terenu 06 ZP,US (nowy nr 05 ZP,US) z zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji na funkcję mieszkaniowo- usługową MN,U;
- 2) projekt planu obejmuje obszar ponad 200 ha powierzchni praktycznie wyłączony z zabudowy. Gdynia ma bardzo ograniczone możliwości zabudowy i rozwoju, kierunek Zachód jest jedynym obszarem, który stwarza taką szansę. Plan drastycznie ogranicza możliwości rozwoju miasta w tym rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co przecież należy do podstawowych zadań własnych gminy;
- 3) w obszarach oznaczonych 05 i 06 (nowe nr 04 i 05) proponuje się zieleni urządzonej oraz usługi sportu i rekreacji na terenach w większości należących do osób prywatnych, w części zabudowanych, które nawet w projekcie planu nie mają wystarczającej komunikacji. Sport i turystyka to również podstawowe zadania gminy i powinno się je projektować na gruntach miejskich, np. w sąsiedniej dzielnicy Chwarzno gdzie większość niezabudowanego, niezalesionego, lepiej skomunikowanego i bardziej dostępnego dla większej liczby mieszkańców terenu należy do Gminy;
- 4) jego działka znajdująca się w terenie 06 (nowy nr 05) ma powierzchnię zaledwie 1100 m². Jak na takiej powierzchni projektować usługi sportu – np. boisko do piłki nożnej ma powierzchnię 5000 m². Uchwalając MPZP z takimi ustaleniami Rada Gminy przesądza, że działka staje się bezużytecznym skrawkiem ziemi, którego nie sposób zagospodarować, co naraża go na wymierne straty finansowe;
- 5) nie rozumie idei stworzenia stoku narciarskiego na górze Donas. Gdynia nie jest i nigdy nie będzie ośrodkiem narciarskim, a kto jeździ na nartach wie, że taki stok jaki tu się proponuje będzie stwarzał jedynie niebezpieczeństwo wypadków. Ponadto z jednej strony przewiduje się ochronę drzew, a z drugiej planuje się ich wycinkę w miejscu stoku. Również ciężko pogodzić funkcje sportu i rekreacji sąsiedztwem nekropolii;
- 6) uchwalając plan w tej postaci gmina traci wpływy z tytułu podatków od nieruchomości jakie mogłaby osiągnąć projektując funkcję mieszkaniową i umożliwiając właścicielom przekształcenie terenu rolnego w teren budowlany;
- 7) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gdyni obszar, w którym znajduje się jego działka, oznaczony jest jako strefa przedmieść z wyznaczonym minimalnym procentem powierzchni biologicznie czynnej. Studium nie przewiduje na tym terenie lasów ani terenów zielonych, a sama nazwa przedmieść oraz ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej sugeruje, że tereny te przeznaczone są pod zabudowę;
- 8) w prognozie oddziaływania na środowisko czytamy iż: od północy oraz od wschodu teren opracowania sąsiaduje z terenami przewidzianymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Ponadto od zachodu zabudowa miejscowości Bojano dochodzi do granic terenu opracowania. Dlaczego, choć ze wszystkich stron rozwija się zabudowa mieszkaniowa i usługowa, właśnie ten obszar wyłączono z zabudowy? Czym ten teren różni się od takich dzielnic jak Chwarzno, Wiczlino i Dąbrowa;
- 9) działka, której jest właścicielem znajduje się w granicach administracyjnych miasta, poza obszarem ochronnym TPK i powinna być wykorzystana pod zabudowę. Większość gdyńskich dzielnic, takich jak np. Witomino, Dęptowo, Chwarzno znajduje się w sercu TPK a właściciele działek mogą tam budować domy i mieszkać w pięknej okolicy. Czemu dopuszcza się w

projekcie planu zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a zabronione jest powstanie nowej. Czy tylko dla tego, że część mieszkańców wcześniej rozpoczęła proces inwestycyjny? A gdzie konstytucyjna równość obywateli i poszanowanie prawa własności? Gdyby wydawane były decyzje o warunkach zabudowy, nie byłoby możliwości odmowy ich wydania, ponieważ w okolicy dominuje zabudowa jednorodzinna;

- 10) kupując działkę w tym miejscu i inwestując oszczędności życia był przekonany, na podstawie istniejącego sąsiedztwa i oznaczenia tego terenu w Studium jako strefy przedmieść – że będzie mógł wybudować dom dla swojej rodziny. Pieniądze zostały bezpowrotnie stracone. Gospodarze miasta powinni brać pod uwagę głosy mieszkańców i dbać o interes pojedynczego obywatela.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 – 10) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Ad 3) Na terenach 04 ZP,US² i 05 ZP,US² znajdują się ponad 3 ha gruntów należących do gminy, na pozostałym obszarze realizacja funkcji sportu i rekreacji uzależniona będzie od woli i inicjatywy właścicieli gruntów i potencjalnych inwestorów. Projekt planu stwarza możliwość realizacji tych zamierzeń.

Ad 5) Zbocza góry Donas do lat 50-tych wykorzystywane były przez narciarzy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje stworzenie w tym rejonie „Parku Donas”, a w jego programie wskazane jest wykorzystanie możliwości zorganizowania ośrodka sportów zimowych. Góra Donas jest najwyższym wzniesieniem Trójmiasta, o wysokości ponad 206 m n.p.m., a wstępne koncepcje wskazują, że długości zjazdów oraz różnice wysokości (od poziomu podstawy wzniesienia do szczytu) będą zbliżone do funkcjonujących z powodzeniem stoków narciarskich w Sopocie (na Łysej Górze), w Wieżycy lub Sulęcynie.

Projekt planu przewiduje zagospodarowanie terenu 17 ZC,ZP jako cmentarza – parku. Strefy pochówków zostaną wyznaczone w planie zagospodarowania terenu wykonanego na etapie dokumentacji budowlanej, po wykonaniu szczegółowych analiz obejmujących również sąsiednie tereny.

Ad 7) W części Studium, dotyczącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, teren, na którym położona jest działka nr 48 KM 4 oznaczony jest jako strefa przedmieść, co oznacza położenie terenu w obrzeżnym obszarze miasta i nie przesądza o możliwości zabudowy. Studium ustala tu tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 80%. Poza powierzchnią biologicznie czynną przewiduje się m.in. urządzenia sportowo-rekreacyjne, drogi, dojścia, parkingi i inne powierzchnie utwardzone.

Ad 4), 10) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 4 pkt 4.

13. **Daniel Jabłoński** w związku z wydaną w dniu 09.07.2007 r. decyzją o warunkach zabudowy dla działki nr 47/1, oraz podziałem tej działki w oparciu o w/w decyzję na działki budowlane, wystąpił o warunki zabudowy na powstałe w wyniku podziału działki nr 47/8 i 47/9. Postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało zawieszona ze względu na zaawansowany stan prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wydane postanowienie w sprawie zawieszenia w/w postępowania wstrzymuje jego inwestycje, co za tym idzie powstaną straty materialne, za które ktoś będzie musiał ponieść odpowiedzialność.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Zgodnie z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ustawodawca w art. 65 przewidział również sytuację, w której uchwalony zostaje plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu. W takim przypadku organ, który wydał decyzję stwierdza jej wygaśnięcie.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, lub wartość nieruchomości uległa obniżeniu – właściciel lub użytkownik wieczysty może, w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpić z roszczeniem do gminy. W tym przypadku okoliczności takie nie zachodzą. Nieruchomość może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy oraz zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

² W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

14. **Edyta Ulenberg** wniosła zastrzeżenia jak poniżej:

- 1) sprzeciw wobec przeznaczeniu terenu działek 5/1 i 5/2 pod teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji. Plan narusza prawo własności sugerując w pkt 10 karty terenu 05 ZP,US (nowy nr 04 ZP,US) wyzbycie się prawa własności na rzecz bliżej nie określonego podmiotu i objęcie całego terenu 05 wspólnym projektem zagospodarowania. Wniosła o wykreślenie w/w punktu z karty terenu;
- 2) brak zgody na funkcję cmentarza na terenie nr 17, ze względu na brak rozpoznania warunków hydrogeologicznych i wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych; zagraża to bezpośrednio życiu i zdrowiu mieszkańców, ponieważ na tym obszarze znajduje się ujęcie wody Wiczlino.

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1) poprzez usunięcie zapisu dotyczącego zalecenia objęcia całego terenu 04 ZP,US³ wspólnym projektem zagospodarowania.

Uzasadnienie niewzględnienia części uwagi:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

W części Studium, dotyczącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, teren, na którym położone są działki nr 5/1 i 5/2 oznaczony jest jako - strefa zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 80%.

Projekt planu adaptuje istniejącą w momencie wejścia w życie planu zabudowę, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na zgodne z przeznaczeniem danego terenu w planie.

Ad 2) Lokalizacja cmentarza w planie została poprzedzona wstępnymi badaniami hydrogeologicznymi oraz uzgodniona m.in. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska. Ujęcie wody Wiczlino znajduje się w odległości ok. 3 km od planowanego terenu cmentarza i zieleni urządzonej. W karcie terenu 17 ZC,ZP w pkt. 10 zapisano, że lokalizację stref pochówków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrogeologicznych i oceną ich wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych. Ostateczna lokalizacja stref pochówków będzie wymagała, na etapie sporządzania dokumentacji budowlanej, dokonania szczegółowych badań i specjalistycznych ekspertyz dotyczących wpływu na eksploatowane zasoby wód podziemnych oraz ponownego uzgodnienia przez inspekcję sanitarną. Procedura specjalistycznych analiz i uzgodnień gwarantuje, że ostateczna lokalizacja cmentarza nastąpi z poszanowaniem obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa sanitarnego i ochrony środowiska.

15. **Katarzyna i Mirosław Fernówka** wnieśli zastrzeżenia i postulaty o poniższej treści:

- 1) jak w uwadze nr 14 pkt 1;
- 2) jak w uwadze nr 14 pkt 2;
- 3) przeznaczyć teren działki 5/2 pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z wydaną w dniu 11.08.2009 decyzją o pozwoleniu na budowę, z możliwością nadbudowy, rozbudowy i modernizacji budynku określonego w w/w decyzji, a także możliwością realizacji obiektów i urządzeń wynikających z art. 29 ustawy Prawo Budowlane, niezbędnych do prawidłowego korzystania z terenu działki 5/2;
- 4) dopuścić realizację drugiego budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy, na przedłużeniu linii zabudowy budynku przy ul. Łanowej 29.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 14 pkt 1.

Ad 3) Prezydent uwzględnił poprzez ustalenie w projekcie planu adaptacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 5/2, na którą wydano pozwolenie na budowę przed wejściem w życie planu.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 14 pkt 1.

Ad 2) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 14 pkt 2.

16. **Irena i Zygmunt Leibrandt** (w uwadze wniesionej w terminie i uwagach uzupełniających) wnieśli poniższe zastrzeżenia i postulaty:

³ W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu

- 1) planują budynki usługowo-mieszkalne pod obsługę sportu, rekreacji i turystyki. Opracowany plan nie uwzględnia planowanego wydzielenia 3 działek budowlanych na terenie działki nr 46 przy ul. Łanowej, które wnioskowali z przeznaczeniem na cele obsługi turystyki, sportu i rekreacji – w studium dopuszczalne jest 20% zabudowy;
- 2) wniesli o przesunięcie linii zabudowy na dz. nr 39 w sposób umożliwiający budowę budynku mieszkalnego, dla potrzeb siedliska, w odległości 20 m w kierunku wschodnim od istniejącej zabudowy. Istniejący budynek mieszkalny jest parterowy i ze względu na konstrukcję nie kwalifikuje się do nadbudowy. Wnieśli również o możliwość realizacji agroturystyki, np. pokoje gościnne czy pole namiotowe. Wielokrotnie zwracali się z wnioskami w sprawach opisanych w pkt. 1 i 2; wnioskują o umożliwienie realizowania założeń studium i planu również przez miejscowych rolników;
- 3) wniesli o przesunięcie przepompowni ścieków sanitarnych na grunt, który odpisali dla miasta u zbiegu ulic Łanowych;
- 4) brak zgody na ograniczenie ustalonej możliwości zabudowy wyłącznie do istniejących działek – karta 06 ZP,US (nowy nr 05 ZP,US). Wnioskowali o warunki zabudowy dla swojej parceli o pow. 7280 m². Postępowanie zostało zawieszono na czas opracowywania planu. Teraz się okazuje, że powinni wydzielić działki zgadując ich dopuszczalną powierzchnię. Odbierają to jako szykanę wobec swojej rodziny;
- 5) brak zgody na ograniczenie standardu drogi gminnej dz. nr 45 biegnącej przy granicy ich gospodarstwa na ciąg pieszo-jezdny. Ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m i ograniczonym obciążeniu nie zapewni obsługi gospodarstwa rolnego, gdzie używa się maszyn rolniczych o szerokości do 5 m i nośności nawet 10 t;
- 6) brak zgody na ograniczenie powierzchni siedliska rolnego do obrysu istniejących budynków – karta 11 R,ZE, bez prawa budowy drugiego budynku mieszkalnego. Wnioskują o umożliwienie ich dzieciom prowadzenia działalności gospodarczej pod szyldem turystyki, sportu i rekreacji;
- 7) wniesli o zmianę ustaleń planu, które ograniczają prawo do dysponowania ich własnością: zbyt mały obszar umożliwiający realizację zabudowy zagrodowej, bez prawa budowy drugiego budynku mieszkalnego oraz brak możliwości prowadzenia działalności agroturystycznej;
- 8) wniesli o potraktowanie właścicieli działki nr 46 w równy sposób jak właściciele obszaru w karcie terenu 05 ZP,US (nowy nr 04 ZP,US) tj., dopuszczenie warunków rozwoju adekwatnych dla karty terenu 06 ZP,US (nowy nr 05 ZP,US) jak dla 05 ZP,US (nowy nr 04 ZP,US);
- 9) wniesli o dopuszczenie w jednostce R,ZE zapisów, które nie zabijają ich jako rolników, ale umożliwią ich rozwój.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu umożliwia realizację zabudowy stanowiącej zaplecze obszarów sportowo-rekreacyjnych na części działki nr 46. Zgodnie z ustaleniami, na dz. nr 46, w granicach obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, można zrealizować inwestycję (np. budynek klubowy, zaplecze sanitarne, gospodarcze) o powierzchni zabudowy do 250 m², czyli do 500 m² powierzchni całkowitej.

Ad 2), 6), 7), 9) Ze względu na wielkość gospodarstwa rolnego – ponad 5 ha, Prezydent uwzględnił zastrzeżenia poprzez dopuszczenie możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednej strefy zabudowy zagrodowej, powiększenie obszaru strefy zabudowy zagrodowej oraz korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Prezydent wyjaśnił, że projekt planu dopuszcza prowadzenie usług agroturystycznych w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych.

Ponadto, zgodnie z rozstrzygnięciem, ustalono na terenach ZE i R,ZE zapis dopuszczający realizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji (nie wymagających pozwolenia na budowę), przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 95 %.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta przeniesiono proponowaną lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na działkę gminną.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 4). Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Studium określa obszar nieruchomości wnoszących uwagę, jako tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji. Ustala jednocześnie min. udział pow. biologicznie czynnej 80%, co nie oznacza, że pozostałą powierzchnię ma stanowić zabudowa. Poza

powierzchnią biologicznie czynną przewiduje się powierzchnie utwardzone – m.in. urządzenia sportowo-rekreacyjne, drogi, dojścia, parkingi.

Ad 5) Standard drogi nie został ograniczony. Należąca do gminy działka nr 45 jest obecnie drogą pełną – gruntową o zmiennej szerokości. Przy granicy gospodarstwa Państwa Leibrandt jej szerokość wynosi obecnie od ok. 2,5 m do 4,0 m. Ustalono tu w projekcie planu ciąg pieszo-jezdny 53 KD-X o min. szerokości 5,0 m.

Ad 8) Warunki zabudowy dla działki nr 46 nie są gorsze niż dla sąsiednich działek.

Uwaga wynika z niezrozumienia zapisów projektu planu dotyczących powierzchni zabudowy w karcie terenu 04 ZP,US⁴. Projekt planu dopuszcza tutaj powierzchnię zabudowy do 0,10 tej części powierzchni działki budowlanej, która zawarta jest w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określając jednocześnie minimalną powierzchnię działki budowlanej - obszaru rekreacyjno-sportowego, na którym dopuszcza się realizację zabudowy - do min. 30 000 m². Z tak ustalonych parametrów zabudowy na terenie 04 ZP,US przy spełnieniu wszystkich określonych w karcie terenu warunków można uzyskać powierzchnię zabudowy maks. do ok. 1,5% całej powierzchni wszystkich działek znajdujących się na terenie 04 ZP,US, a na terenie 05 ZP,US⁴ maks. do ok. 2% całej powierzchni terenu 05 ZP,US. Parametry zabudowy ustalone na terenie 05 ZP,US pozwalają na realizację proporcjonalnie większej powierzchni zabudowy niż na terenie 04 ZP,US.

Na działce nr 46 możliwa jest realizacja zaplecza obszarów rekreacyjno-sportowych o powierzchni zabudowy do 250 m², co stanowi 25% maks. powierzchni zabudowy całego terenu 05 ZP,US, pomimo że wielkość tej działki nie stanowi nawet 20% powierzchni terenu 05 ZP,US.

17. **Wojciech Halman** wniósł o zmianę przebiegu drogi oznaczonej w planie symbolem 49 KD-L1/2 zgodnie z załączonym planem zamiennym, wskazującym proponowaną lokalizację w/w drogi. Zarzucił, że projektowana droga przebiega przez sam środek jego gospodarstwa, które jest jego miejscem pracy i z którego utrzymuje całą rodzinę. Grunt, na którym zaprojektowano drogę, jest bardzo żyzny, występują tu torfy. Przesunięcie drogi poprawi jej geometrię i uratuje gospodarstwo.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W treści złożonego w dniu 27.11.2008 r. wniosku do planu Pan Hallmann postulował przeznaczenie terenów prywatnych na cele mieszkaniowo-usługowe. Uwzględniając częściowo wniosek, fragment działki 49/31 przeznaczono pod zabudowę usługową i tereny rolnicze (teren 02 U,R). Ustalenia planu umożliwiają zarówno realizację usług i rozbudowę istniejącego siedliska, a także dotychczasowe wykorzystanie rolnicze terenu. Pozostałe części terenów rolnych należących do wnioskodawcy, leżą w granicach terenów: 05 ZP,US⁴ – zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji oraz 12 R,ZE – tereny rolnicze, zieleń ekologiczno-krajobrazowa. Grunty te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy – jako tereny rolne.

Przebieg drogi 49 KD-L został wyznaczony na terenie będącym rolą VI klasy i pastwiskiem VI klasy. Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą, są to użytki zielone słabe i bardzo słabe. Proponowany przez wnioskodawcę alternatywny przebieg drogi jest rozwiązaniem gorszym, ponieważ: wydłuża konieczny do realizacji odcinek drogi, wymusza wykonanie dodatkowych łuków, zbliża się do ściany budynku na działce nr 42/3, a ponadto nie uwzględnia istniejącego słupa linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, którego zmiana lokalizacji wiązałaby się ze znacznymi, dodatkowymi kosztami.

Postulat ratowania gospodarstwa budzi wątpliwości w związku z wcześniejszym wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenu pod usługi.

18. **Mariusz Kiedrowicz** wniósł o umożliwienie realizacji na terenie 19 ZP:

- 1) budynków magazynowych, serwisowych, kas biletowych oraz zaplecza gastronomicznego, o min. powierzchni zabudowy poszczególnych budynków 80-100 m²;
- 2) reklam komercyjnych;
- 3) ścianki wspinaczkowej, suchego toru saneczkowego, kolejki tyrolskiej, torów krosowych dla rowerów, placów zabaw dla małych dzieci – teren musi spełniać rolę całorocznego miejsca rekreacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

⁴ W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu

Ad 1) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu przewiduje możliwość realizacji wskazanych w uwadze obiektów w pkt 5 lit b gdzie - dopuszcza się działania inwestycyjne w celu przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zaplecze obszarów rekreacyjnych (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego, zaplecze sanitarne, usługi gastronomii), ponadto dopuszcza - poza obszarem wskazanym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - parterowe budynki związane z obsługą wyciągów narciarskich lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o powierzchni do 30 m² i wysokości do 4,5 m.

Ad 2) Prezydent dopuścił reklamy umieszczane na urządzeniach sportowo-rekreacyjnych.

Ad 3) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu umożliwia realizację wskazanych w uwadze terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i polecił wymienić w karcie terenu przykładowe urządzenia.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1 pkt 1.

Zgodnie z ustaleniami Studium projekt planu adaptuje jedynie istniejącą zabudowę na terenie nr 19 ZP umożliwiając jej rozbudowę i przebudowę dla stworzenia zaplecza terenów rekreacyjnych. Wyznaczenie nowych stref zabudowy - zwiększenie powierzchni zabudowy jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu. Dopuszczone, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, parterowe budynki związane z obsługą urządzeń sportowo – rekreacyjnych będą wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania w/w urządzeń.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski