Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/448/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 20 kwietnia 2016 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu czterokrotnie: po raz pierwszy w dniach od 31 marca 2015 r. do 22 kwietnia 2015 r., po raz drugi w dniach od 22 czerwca 2015 r. do 14 lipca 2015 r., po raz trzeci w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r., po raz czwarty w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy, w dniach od 31 marca 2015 r. do 22kwietnia 2015 r. zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 6 maja 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2232/15/VII/U z dnia 2 czerwca 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 6 w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Roman Tomaszewski, Gabriela Kubacka, Jerzy Gatz, Agata Romanowska-Czermak, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Piotr Bekulard, Renata Sołecka, Henryk Żakowski, M. Kalinowski, Zofia Wiśniewska-Dziaduła, Łucja Bach-Szyszkin, Agnieszka Adamczyk, Katarzyna Peredun – data wpływu 04.05.2015 r.

2. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5", Piotr Wittbrodt, Renata Godlewska, Aleksandra Kurnyta – data wpływu 30.04.2015 r.

3. Beata i Piotr Wittbrodt – data wpływu 04.05.2015 r.

4. Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja, Małgorzata Balsewicz, Leonarda Półgęsek – data wpływu 30.04.2015 r. i 06.05.2015 r.

5. Paweł Stolarczyk Radny Miasta Gdyni – data wpływu 29.04.2015 r.

6. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9", Krystyna Pik – data wpływu 22.04.2015 r. i 06.05.2015 r.

7. Karolina i Tomasz Plata – data wpływu 05.05.2015 r., 06.05.2015 r. i 20.05.2015 r.

8. Zofia i Zygmunt Brodowscy – data wpływu 20.04.2015 r. i 05.05.2015 r.

9. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji UMG – data wpływu 14.04.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Roman Tomaszewski, Gabriela Kubacka, Jerzy Gatz, Agata Romanowska-Czermak, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Piotr Bekulard, Renata Sołecka, Henryk Żakowski, M. Kalinowski, Zofia Wiśniewska-Dziaduła, Łucja Bach-Szyszkin, Agnieszka Adamczyk, Katarzyna Peredun** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) wyrazili sprzeciw wobec funkcji usługowej na terenie 02 MN1 zarzucając zbyt dużą dowolność w kształtowaniu niezabudowanych działek;
2) wnieśli o doprecyzowanie pojęcia „usług niezakłócających funkcji niemieszkalnych";
3) wnieśli o uzupełnienie zapisu w karcie terenu 02 MN1 w pkt 5 lit. c, dotyczącego kolorystyki dachu, o kolory grafitu i zieleni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2) Wykluczono lokalizację stacji paliw i warsztatów z terenu osiedla domów jednorodzinnych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Działki niezabudowane położone są w rejonie skrzyżowań ulic Witomińskiej z Rolniczą-Kielecką (ulic zbiorczych) i Witomińskiej z Bursztynową, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym, zasadne jest dopuszczenie tam zabudowy usługowej, która nie jest

funkcją chronioną w zakresie hałasu i usługowo-mieszkaniowej, dla której obowiązują niższe normy akustyczne.

Dla działki nr 242/23 (nowy nr 288) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami (biura).

Ad 2) W projekcie planu nie występuje pojęcie „usług niezakłócających funkcji niemieszkalnych". W § 2 ust. 2 projektu planu zamieszczono ogólną definicję „usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej", a uszczegółowienie, np. wykluczenie pewnych sposobów użytkowania, jeżeli jest to uzasadnione, można określić w kartach terenów.

Ad 3) W celu zapewnienia ładu przestrzennego w projekcie planu ustalono m.in. ujednolicenie kolorystyki zabudowy. Wprowadzenie czterech, różnych kolorów dachów, pozwalałoby na zbyt dużą dowolność.

Po przeanalizowaniu zapisów o adaptacji istniejącej zabudowy, skorygowano je, w taki sposób, aby dotyczyły również kolorystyki dachów.

2. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5", Piotr Wittbrodt, Renata Godlewska, Aleksandra Kurnyta** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 493/88 (nowy nr 237) nie pozwala na inwestycje, dla których teren jest zbyt wąski. Ulice Witomińska, Kielecka i Rolnicza są zatłoczone – utrudnią dojazd i wyjazd do pawilonu. Realizacja inwestycji utrudni życie mieszkańcom ul. Zielnej i ul. Strażackiej – ograniczy im dojazd do domów;
2) wnieśli o zachowanie ruchu jednokierunkowego na odcinku ul. Strażackiej przy budynkach nr 3, 5 i 7;
3) wnieśli o remont odcinka ul. Strażackiej na wysokości budynków 3, 5 i 7, wyznaczenie miejsc postojowych dla mieszkańców oraz realizację oświetlenia.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 19.03.2015 r. Zgodnie z projektem budowlanym obsługa komunikacyjna nowego obiektu będzie się odbywała północnym odcinkiem ul. Strażackiej – poprzez ul. Zielną.

Ad 2 i 3) Organizacja ruchu drogowego, remonty i realizacja oświetlenia nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego. Plan nie wyklucza ruchu jednokierunkowego.

3. **Beata i Piotr Wittbrodt** wnieśli zastrzeżenia i postulaty jak w uwadze nr 2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2.

4. **Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja, Małgorzata Balsewicz, Leonarda Półgęsek:**

1) wnieśli o wyłączenie z zabudowy działki nr 399/88 (nowy nr 228) i przywrócenie jej poprzedniego zagospodarowania – zieleń.

Uwagę uzupełniono pismem, w którym:

2) poparli uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" odnoszące się do planowanej inwestycji na terenie działki nr 493/88 (nowy nr 237) (31 U) w części, która dotyczy remontu nawierzchni ulicy, wyznaczenia miejsc parkingowych dla mieszkańców oraz oświetlenia ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dla działki nr 399/88 (nowy nr 228) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 2 i 3.

5. **Paweł Stolarczyk - Radny Miasta Gdyni** wniósł o zmianę zapisu w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. a tiret trzecie: *„dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – 2-4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej"* na zapis: *„dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – 3-4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej"*. Zagwarantowanie zbyt małej liczby miejsc postojowych przy obiektach handlowo-usługowych może skutkować zajmowaniem przez klientów miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców (np. na ul. Strażackiej).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Dla terenu 31 U skorygowano wskaźnik miejsc postojowych ustalając min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Właściciel terenu 31 U uzyskał pozwolenie na budowę obiektu handlowo-biurowego, dla którego zaprojektowano 88 miejsc postojowych. Przekracza to znacznie wymaganą w planie liczbę miejsc dla tego obiektu. Nadwyżka miejsc postojowych będzie dawała możliwość parkowania okolicznym mieszkańcom. Będą oni mogli nadal parkować na miejscach zwyczajowo zajmowanych w ul. Strażackiej. Podwyższenie minimalnego wskaźnika parkingowego dla usług byłoby niemożliwe do spełnienia dla małych punktów usługowych w osiedlach zabudowy wielorodzinnej i byłoby niepotrzebne – korzystają z tych usług na ogół klienci piesi.

6. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9", Krystyna Pik** wniosła o:
1) całkowite wyłączenie z zabudowy działki nr 399/88 (nowy nr 228) w obawie przed lokalizacją nowej zabudowy na granicy z działką nr 400/88 (nowy nr 227);
2) wywłaszczenie właściciela działki nr 399/88 (nowy nr 228) oraz pozostawienie tej wąskiej działki jako pasa wolnego od zabudowy.

Uwagę uzupełniono kolejnym pismem, w którym w przypadku nieuwzględnienia pkt. 1 i 2 wniosła:
3) o zmianę zapisów dla działki nr 399/88 (nowy nr 228) w karcie terenu 11 MW2,U na następujące:
   a) linia zabudowy w odległości 5 m od granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227),
   b) linia zabudowy w odległości 20 m od ul. Strażackiej,
   c) linia zabudowy usługowej w odległości 11,6 m od ul. Rolniczej,
   d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 3a) Ustalono linię zabudowy w odległości, która zapewni spełnienie warunków wynikających z przepisów dotyczących nasłonecznienia: 4,5 m i 6,5 m od granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 pkt 1. Projekt planu nie dopuszcza lokalizacji zabudowy przy granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227) i 399/88 (nowy nr 228).

Ad 2) Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane tylko na cel publiczny. Wnioskowany pas terenu wolny od zabudowy nie jest celem publicznym w myśl ww. ustawy.

Ad 3 b,c) Wnioskowane linie zabudowy uniemożliwiłyby realizację zabudowy - pozostawiłyby obszar o powierzchni ok. 13 m^2. Linia zabudowy od strony ul. Strażackiej ustalona jest jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku na tym terenie.

Ad 3 d) Wysokość zabudowy mieszkaniowej dla terenu 11 MW2,U została ustalona w projekcie planu na podstawie maksymalnej wysokości istniejącego budynku przy ul. Strażackiej 9. Linie zabudowy na działce nr 399/88 (nowy nr 228) uniemożliwiają lokalizację samodzielnego budynku wielorodzinnego.

7. **Karolina i Tomasz Plata** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:
1) ustalenia planu całkowicie uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej i znacząco ograniczają możliwość realizacji zabudowy usługowej;
2) ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Rolniczej zgodnie z ustawą o drogach publicznych tj. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej – ul. Rolniczej;
3) ustalić wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 10 m – jak na terenie 31 U,ZP (właściwy nr terenu 31 U), co zapewni ład przestrzenny oraz barierę akustyczną i emisyjną dla zabudowy mieszkaniowej na terenach 10 MW2 i 11 MW2,U. Ograniczenie wysokości do 6 m nie znajduje uzasadnienia w istniejącym zagospodarowaniu i może skutkować realizacją nowej zabudowy o standardach dalece odbiegającym od współcześnie obowiązujących.

Uzupełniono uwagę kolejnymi dwoma pismami, zawierającymi następujące zastrzeżenia i postulaty:
4) ustalić powierzchnię biologicznie czynną dla zab. mieszkaniowej min. 25%, a dla zab. usługowej min. 10% (jak dla terenu 29 U), przy uwzględnieniu, że obecnie teren jest prawie całkowicie utwardzony.
5) uwzględnić wyrok SKO z 15.04.2015 r. i zaakcentować odległości budynku od krawędzi jezdni przewidzianych przepisami;
6) ustalić powierzchnię biologicznie czynną dla budynku usługowego min. 20% powierzchni działki;
7) ustalić powierzchnię zabudowy - 25 %;
8) ustalić wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych i do 7 m;
9) ustalić dziewięć miejsc parkingowych dla projektowanego pawilonu;

10) wyjaśnili, że ich celem nadrzędnym jest podnoszenie estetyki miasta. W związku z tym usunęli legalne banery reklamowe z płotu i zadeklarowali poniższe działania:
   a) umożliwienie przejazdu do działki nr 296/88 (nowy nr 218) przez ich nieruchomość,
   b) przywrócenie komunikacji pieszej w obrębie przystanku autobusowego – po wybudowaniu pawilonu cały teren będzie ogólnodostępny,
   c) oddanie gminie do użytkowania pasa działki o szerokości 1,5 m od ul. Rolniczej,
   d) zlikwidowanie prowizorycznego handlu w obrębie przystanku autobusowego (w przeciągu miesiąca – w przypadku aprobaty postulatów),
   e) zgoda na wpis nieodpłatnej służebności dla OPECu po dokonaniu przeniesienia sieci zgodnie z projektem zaakceptowanym przez POEC; gmina, jako właściciel OPEC, zaoszczędzi odszkodowanie, które OPEC będzie płacił za bezprawne użytkowanie trenu),
   f) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na ich działce w odniesieniu do obecnie istniejącej,
   g) poprawienie komfortu życia mieszkańców Wspólnoty „Strażacka 9" poprzez zbudowanie zielonego, biologicznie czynnego ekranu dźwiękowego,
   h) zapewnienie okolicznym mieszkańcom lepszego dostępu do punktów handlowo-usługowych,
   i) zwiększenie bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców poprzez system monitoringu i ochrony,
   j) przekazanie terenu, na którym znajduje się infrastruktura miasta (słupy oświetleniowe, studzienki z kablami,
   k) budynek handlowo-usługowy znacząco podniesie wpływy do budżetu gminy poprzez podatek od nieruchomości.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2, 5) Uwzględniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy usługowej bliżej linii rozgraniczającej ul. Rolniczej.

Ad 3, 8) Ustalono wysokość zabudowy usługowej do 7,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych.

Ad 6) Dla działek o wyłącznej zabudowie usługowej ustalić powierzchnię biologicznie czynną min 20% powierzchni działki budowlanej.

Ad 7) Ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, co umożliwi realizację zabudowy o powierzchni do 230 m^2.

Ad 9) Wskaźnik ustalony w projekcie planu (2-4 miejsc/100 m^2 powierzchni użytkowej) jest zgodny z wnioskowaną liczbą miejsc parkingowych.

Ad 10 a) W związku z deklaracją wnoszących uwagę o umożliwienie przejazdu do działki nr 296/88 (nowy nr 218) przez ich nieruchomość, ustalono w planie drogę komunikacji wewnątrz terenu.

10 b, d-k) Deklaracje nie dotyczą zakresu ustaleń planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wzdłuż ul. Rolniczej nie wykształciła się linia zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 20 m od krawędzi istniejącej jezdni. Sytuowanie zabudowy wielorodzinnej w mniejszej odległości naruszałoby powyższą zasadę. Byłoby również nieprawidłowe ze względu na występujące na działce przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ad 2, 5, 10c) Wyłożony do wglądu projekt planu przewiduje poszerzenie ul. Rolniczej w rejonie przystanku autobusowego o pas terenu o szerokości 3,5 m, niezbędny dla zapewnienia prawidłowego usytuowania wiaty przystankowej i zapewnienia optymalnej szerokości chodnika zarówno dla pasażerów korzystających z przystanku jak i innych pieszych poruszających się wzdłuż ul. Rolniczej. W związku z tym, proponowane oddanie gminie do użytkowania pasa działki o szerokości 1,5 m wzdłuż ul. Rolniczej nie może być wystarczającym rozwiązaniem.

Ad 3) Dla terenu 31 U ustalono wysokość zabudowy zgodnie z pozwoleniem na budowę tj. do 8,0 m. Ze względu na małą odległość od zabudowy mieszkaniowej na działce nr 400/88 (nowy nr 227) oraz geometrię działki wnoszącego uwagę, zwiększona wysokość zabudowy do 10,0 m nie spełniałaby przepisów dotyczących nasłonecznienia - zacienianie sąsiedniego budynku byłoby niedopuszczalne.

Ad 4) Dla terenu 11 MW2,U ustalono w wyłożonym do wglądu projekcie planu powierzchnię biologicznie czynną jak dla terenu 31 U położonego również wzdłuż ul. Rolniczej. Cechą i wartością pasa terenu położonego na północ od ul. Rolniczej był i nadal powinien być duży udział zieleni stąd niewłaściwe byłoby obniżenie min. wskaźnika do 10 %.

8. **Zofia i Zygmunt Brodowscy** wnieśli o:

1) ustalenie, utraconego w 2010 r., dojazdu do pawilonu handlowego (ul. Rolnicza 8) od strony ul. Rolniczej;
2) nieumieszczanie na działce nr 399/88 (nowy nr 228) dużych banerów reklamowych;

Uzupełniono uwagę kolejnym pismem, w którym wnieśli o:
3) wpisanie do karty terenu 11 MW2,U możliwości dojazdu do budynku usytuowanego na działkach 296/88 (nowy nr 218) i 298/88 (nowy nr 217) od strony ul. Rolniczej przez teren działki gminnej nr 528/140 (nowy nr 204) z przejazdem przez dukt pieszy;
4) wpisanie do karty terenu 11 MW2,U zakazu możliwości lokalizacji banerów reklamowych na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Rolniczej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dojazd do pawilonu handlowego przez działkę nr 399/88 (nowy nr 228) deklaruje jej właściciel – uwaga nr 7 pkt 10a.

Ad 2, 4) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolno stojących na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Na tych terenach dopuszcza lokalizowanie szyldów i reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3) Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni pismem UD.6724.8.2015.MŁ z dnia 19.05.2015 r. negatywnie zaopiniował możliwość dojazdu do pawilonu od ul. Rolniczej.

9. **Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji UMG** wniósł o:
1) likwidację terenu wyłączonego z zabudowy przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni i zastąpienie go stosownym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
2) z uwagi na planowane przyszłe przekształcenia własnościowe i jednoczesną zasadność zagwarantowania dostępności dodatkowych miejsc postojowych dla użytkowników spoza terenu 19 MW3,KS, wyodrębnienie z tego terenu dodatkowej strefy KS wyłącznie pod miejsca postojowe, która pozostałby w zasobach gminy;
3) uwarunkowanie realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenie 19 MW3,KS realizacją 35 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych – w dodatkowej strefie KS.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Usunięto z terenu 19 MW3,KS teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Ad 3) W karcie terenu w pkt. 8 lit b ustalono realizację dodatkowych min. 35 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikających ze wskaźników parkingowych. Ustalono dodatkowy zapis warunkujący realizację zabudowy na terenie 19 MW3, KS od realizacji parkingu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Pozostawienie w projekcie planu zapisu o możliwości podziału terenu, pozwoli na wybranie optymalnego wariantu realizacji parkingu rekompensującego miejsca parkingowe w likwidowanych garażach, podczas gdy podział na dwa tereny wykluczyłby możliwość wyboru rozwiązania.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi, w dniach od 22 czerwca 2015 r.do 14 lipca 2015 r. zostało złożonych 7 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 lipca 2015 r.) i 1 uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3026/15/VII/U z dnia 18 sierpnia 2015 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu planu, 4 uwzględnił w całości, 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5”, Renata Godlewska – data wpływu 22.07.2015 r.

2. Beata i Piotr Wittbrodt – data wpływu 22.07.2015 r.

3. Krystyna Pik - Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – data wpływu 24.07.2015 r.

4. Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska – data wpływu 12.08.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5", Renata Godlewska** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 493/88 (nowy nr 237) nie pozwala na inwestycje, dla których teren jest zbyt wąski. Ulice Witomińska, Kielecka i Rolnicza są zatłoczone – utrudnią dojazd i wyjazd do pawilonu. Realizacja inwestycji utrudni życie mieszkańcom ul. Zielnej i Strażackiej – ograniczy im dojazd do domów;
2) wnieśli o zachowanie ruchu jednokierunkowego na odcinku ul. Strażackiej przy budynkach nr 3, 5 i 7;
3) wnieśli o remont odcinka ul. Strażackiej na wysokości budynków nr 3, 5 i 7, wyznaczenie miejsc postojowych dla mieszkańców oraz realizację oświetlenia.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 2 czerwca 2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 30.04.2015 r.:

Ad 1) Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 19.03.2015 r. Zgodnie z projektem budowlanym obsługa komunikacyjna nowego obiektu będzie się odbywała północnym odcinkiem ul. Strażackiej – poprzez ul. Zielną.

Ad 2 i 3) Organizacja ruchu drogowego, remonty i realizacja oświetlenia nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego. Plan nie wyklucza ruchu jednokierunkowego.

2. **Beata i Piotr Wittbrodt** wnieśli jak w uwadze nr 1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

3. **Krystyna Pik - Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej** wniosła o:

1) ustalenie odległości nie mniejszych niż:
   a) 6,5 m między granicą działek 400/88 (nowy nr 227) i nr 399/88 (nowy nr 228) a budynkiem mającym stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228),
   b) 4,7 m miedzy granicą działek nr 528/140 KM 65 (nowy nr 204) i 399/88 (nowy nr 228), a budynkiem mającym stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228),
   c) 15 m między budynkiem mającym stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228) a ul. Strażacką;
2) ustalenie maksymalnej wysokości budynku mającego stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228) nie przekraczającej 3,5 m oraz jego maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 200 m^2;
3) ustalenie rodzaju działalności mogącej odbywać się w obiekcie handlowym - preferowana działalność sklepowo-biurowa (z wyłączeniem wypożyczalni przyczep i targowiska);
4) ustalenie roślinności w postaci tui parkanowych na całej długości budynku od strony jego zaplecza.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1a, b) Ustalono linie zabudowy na działce nr 399/88 (nowy nr 228), zgodnie z uwagą, w odległości 6,5 m od granicy z działką nr 400/88 (nowy nr 227) i 4,7 m od granicy z działką nr 528/140 (nowy nr 204).

Ad 1c) Prezydent wyjaśnił, że linia zabudowy w odległości 15 m od ul. Strażackiej została ustalona w wyłożonym do wglądu projekcie planu.

Ad 3) Ustalono funkcje wyłączone wykluczające uciążliwą działalność na działce nr 399/88 (nowy nr 228) m.in. wypożyczalnię przyczep i targowisko.

Ad 4) Ustalono w planie realizację żywopłotu zasłaniającego zaplecze budynku na działce nr 399/88 (nowy nr 228).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Pozostawiono dopuszczalną wysokość budynku do 7 m zgodnie z wnioskiem właściciela działki nr 399/88 (nowy nr 228). Taka wysokość zabudowy i ustalone w planie usytuowanie budynku usługowego, będą spełniały wymagania dotyczące nasłonecznienia mieszkań, zawarte w przepisach. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy nieznacznie przekracza 200 m^2, wynosi ok. 230 m^2.

4. **Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska** wnioskowały o możliwość zabudowy budynkami w zabudowie szeregowej lub budynkami bliźniaczymi jak na terenie 03 MN2 i części terenu 01 MN1 lub małymi budynkami wielorodzinnymi jak na terenie 10 MW2.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zweryfikowano przeznaczenie terenu i dopuszczalne parametry zabudowy, aby umożliwiały intensywniejsze zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Na terenie 01 MN1 i w jego najbliższym otoczeniu, nie ma budynków wielorodzinnych ani szeregowych. Przywołany w uwadze teren 10 MW2 z zabudową wielorodzinną, to obszar o odmiennym charakterze zabudowy i sposobie zagospodarowania – przedpole intensywnej zabudowy wielorodzinnej Witomina.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r. zostało złożonych 12 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 października 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3615/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 8 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Katarzyna Peredun, T. i Henryk Żakowski, Łucja Bach – data wpływu 14.10.2015 r.

2. Barbara Rudomino-Ciskowska, Waldemar Ciskowski – data wpływu 01.10.2015 r.

3. Barbara Studzińska-Wójcik, Roman Wójcik – data wpływu 05.10.2015 r.

4. Hanna Wojciechowska-Skubiszewska – data wpływu 13.10.2015 r. i 02.11.2015 r.

5. Społeczny Komitet Mieszkańców reprezentowany przez Macieja Brodzkiego, Barbara Studzińska-Wójcik, Grzegorz Wójcik, Roman Wójcik, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska, Jakub Brodzki, Piotr Brodzki, Beata Brodzka, Waldemar Ciskowski, Barbara Rudomino-Ciskowska, Witold Kowalski, Ewa Kowalska, Krzysztof Wlizło, Joanna Wlizło, Radosław Sienkiewicz, Zofia Wasilewska, Zdzisław Rutkowski, Krystyna Rutkowska, K. Rutkowska, Jerzy Rutkowski, Karolina Wiśniewska, Kamila Meżykowska, Anna Wojciechowska, Krzysztof Wojciechowski, Maciej Wojciechowski, Natalia Wojciechowska, Tomasz Skucki, Danuta Okrzes – data wpływu 19.10.2015 r.

6. Maciej Brodzki – data wpływu 19.10.2015 r.

7. Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Strażackiej 5 – data wpływu 19.10.2015 r.

8. Beata i Piotr Wittbrodt – data wpływu 19.10.2015 r.

9. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9”, Krystyna Pik Członek Zarządu – data wpływu 14.10.2015 r.

10. Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja – data wpływu 20.10.2015 r.

11. Zofia i Zygmunt Brodowscy – data wpływu 19.10.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Katarzyna Peredun, T. i Henryk Żakowski, Łucja Bach** wnieśli o:

1) niefaworyzowanie zabudowy na działkach nr 242/23 (nowy nr 288) oraz 241/23 (nowy nr 273) – poprzez przyznanie większego procentu zabudowy niż 0,24, jaki wskazano w decyzjach o warunkach zabudowy dla tych działek;
2) nierozszerzanie usług na działce 242/23 (nowy nr 288) o usługi gastronomiczne;

3) niefaworyzowanie działki 242/23 możliwością korzystania z działek sąsiednich (np. realizacji funkcji parkingowych na działkach 241/23 (nowy nr 273) i 242/23 (nowy nr 288));
4) wykreślenie dopuszczalnego przeznaczenia terenu „U" z § 14 Karta terenu 02 pkt 2 lit a – odnoszącego się do 02 MN1.

Powyższe uwagi uzasadnili tym, że projekt planu zezwala na realizację na działce 242/23 (nowy nr 288) obiektu, który będzie znacznie oddziaływał poza działkę, na której będzie zrealizowany, a jego zakres działania nie będzie współgrał z otaczającą zabudową o szczególnych walorach mieszkaniowych i historycznych. Zakres działalności absolutnie nie będzie uzupełniał istniejącej funkcji mieszkaniowej;
5) wykreślenie zapisów w § 5 ust. 2 pkt 1 lit b, f i g, które przewidują, że niektóre obiekty zostaną określone jako obiekty o walorach kulturowych, ograniczając możliwość dokonywania w nich jakichkolwiek zmian w przyszłości. Wprowadzenie zakazów wskazanych w projekcie planu jest tym bardziej nie zrozumiałe, że wiele z istniejących domów zostało, na przestrzeni kilkudziesięciu lat i ostatnio, przebudowane w całości lub w części. W konsekwencji zapisy planu stanowiłyby krok wstecz do istniejącego stanu i naruszyłyby już wydane i zrealizowane decyzje o pozwoleniu na budowę dla domów przy ul. Bursztynowej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5) Budynki przy ul. Bursztynowej zaliczono do ochrony konserwatorskiej w grupie C – obiekty o walorach kulturowych, możliwych do przekształceń. Jednocześnie doprecyzowano ustalenia dotyczące gabarytów zabudowy w celu utrzymania wartościowych, charakterystycznych cech zespołu zabudowy. Powyższe zmiany uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalenia projektu planu przewidują na przedmiotowych działkach takie same wskaźniki i parametry dla zabudowy mieszkaniowej, jak na całym terenie 02 MN1.

W przypadku realizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej – w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – uzasadnione jest niewielkie podwyższenie dopuszczalnych wskaźników zabudowy dla wykorzystania walorów ekonomicznych działek narożnych – położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych dróg.

Ad 2, 3) Usługi gastronomii są jedną z funkcji, dla których taka lokalizacja jest korzystna. Biorąc pod uwagę obawy mieszkańców ul. Bursztynowej, dotyczące ewentualnego blokowania ulicy przez parkujące pojazdy klientów usług, projekt planu zakłada podwyższone wymagania parkingowe dla usług gastronomii. Wymagane miejsca parkingowe muszą być zrealizowane na terenie poza ulicą. Możliwość lokalizacji parkingu na działkach nr 241/23 (nowy nr 273) i nr 243/23 (nowy nr 267) (części działki) ma na celu wyeliminowanie parkowania klientów usług w liniach rozgraniczających ul. Bursztynowej.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi nr 1 pkt 1: „Działki niezabudowane położone są w rejonie skrzyżowań ulic Witomińskiej z Rolniczą-Kielecką (ulic zbiorczych) i Witomińskiej z Bursztynową, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym, zasadne jest dopuszczenie tam zabudowy usługowej, która nie jest funkcją chronioną w zakresie hałasu i usługowo-mieszkaniowej, dla której obowiązują niższe normy akustyczne. Dla działki nr 242/23 (nowy nr 288) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami (biura)."

2. **Barbara Rudomino-Ciskowska, Waldemar Ciskowski** wnieśli o:
1) korektę pasa drogowego 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) w sposób nienaruszający ich własności;
2) poszerzenie pasa drogowego drogi 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) kosztem działki 418/409 (nowy nr 190), jeżeli przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego drogi publicznej 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) miałaby pozostać niezmienna;
3) korektę nieprzekraczającej linii zabudowy wyznaczonej projektem planu miejscowego – z poszanowaniem prywatnej własności, w sposób zgodny z ustawą o drogach publicznych – w odległości 6,0 m od jezdni; zarzucając, że w projekcie planu przyjęto odległość większą, w konsekwencji czego, linia zabudowy przecina budynki na sąsiednich działkach oraz że deprecjonuje możliwości inwestycyjne w sposób całkowicie nieuzasadniony.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Poprowadzono linie rozgraniczające ulicy 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) wzdłuż istniejących granic działek nr 532/52, 533/52 (nowy nr 250, 251) (z uwzględnieniem podcięcia narożnika w rejonie placu do zawracania) oraz dostosowano do istniejącego zagospodarowania na wysokości posesji nr 7. Podcięcie posesji nr 6 ograniczono do niezbędnego minimum umożliwiającego w przyszłości niewielkie poszerzenie chodnika - kontynuację przekroju istniejącego na wcześniejszym odcinku ulicy Zielnej.

Jednocześnie, ze względu na niskie parametry istniejącej jezdni ul. Zielnej (na znacznym fragmencie pojazdy nie mogą się wymijać) i przy braku możliwości jej poszerzenia, powrócono, w obszarze obsługiwanym z końcowego odcinka ul. Zielnej, do ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r. – ustalając minimalną powierzchnię działek budowlanych - 900 m^2 i wykluczając zabudowę bliźniaczą oraz obniżając dopuszczalną wysokość zabudowy, zgodnie z uwagą nr 5 z dnia 19.10.2015 r.

Powyższa korekta linii rozgraniczających drogi uwarunkowana była pozytywnym uzgodnieniem projektu planu z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni. ZDiZ uzgodnił skorygowany przebieg linii rozgraniczających, lecz na wysokości posesji nr 7 z przebiegiem linii rozgraniczających wzdłuż granicy własności gminnej.

Ad 3) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Zielnej:
- w północnej części terenu 03 MN2 ustalono w odległości 5,8 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- w południowej części terenu 03 MN2 ustalono od strony ulicy po narożnikach istniejących budynków – ich 2 i 3-kondygnacyjnych części.

Linia taka nie przecina zasadniczych brył istniejących budynków.

Ustawa dopuszcza odstępstwa – zmniejszenie odległości zabudowy od zew. krawędzi jezdni w stosunku do przywołanej odległości 6,0 m – w uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy budowy nowych lub rozbudowy istniejących budynków. Ustalenia projektu planu pozwalają na adaptację istniejącej zabudowy.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Działka nr 418/409 (nowy nr 190) jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej Rejonowego Zarządu Infrastruktury Gdynia, ma status terenu zamkniętego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym poszerzenia drogi kosztem terenu zamkniętego.

3. **Barbara Studzińska-Wójcik, Roman Wójcik** wnieśli o:
1) rozważenie konieczności inwestycji oraz rozważenie korekty pasa drogowego 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) w sposób nienaruszający własności prywatnej;
2) korektę nieprzekraczającej linii zabudowy, która powinna być wyznaczona z poszanowaniem własności prywatnej, zgodnie z ustawą o drogach publicznych tzn. w odległości 6,0 m od planowanej jezdni, zarzucając, że w projekcie planu przyjęto odległość większą, w konsekwencji czego, linia zabudowy przecina budynki na ich oraz sąsiednich działkach;
3) poszerzenie pasa drogowego drogi 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) kosztem działki nr 418/409 (nowy nr 190), jeżeli przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego drogi publicznej 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) miałaby pozostać niezmienna.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 2.

4. **Hanna Wojciechowska-Skubiszewska** wniosła o:
1) poszerzenie ul. Zielnej kosztem działki nr 418/409 (nowy nr 190);
2) poszerzanie ul. Zielnej bez podcinania jej własności: działki nr 532/52, 533/52 (nowy nr 250, 251);
3) korektę linii zabudowy na działkach nr 532/52 (nowy nr 250), 533/52 (nowy nr 251);

Uwagę uzupełniono pismem, w którym wniosła o:

4) utrzymanie zagospodarowania swojej działki budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej; uzasadniając tym, że zabudowa jest planowana jako jednorodzinna – tj. do dwóch lokali mieszkalnych w budynku, co nie zwiększy znacząco ruchu samochodowego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 2.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1.

Na przedmiotowym obszarze występuje jedynie zabudowa wolno stojąca i bliźniacza. Zabudowa szeregowa generowałaby większy ruch samochodów i odbiegała charakterem od zabudowy otaczającej.

5. **Społeczny Komitet Mieszkańców reprezentowany przez Macieja Brodzkiego, Barbara Studzińska-Wójcik, Grzegorz Wójcik, Roman Wójcik, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska, Jakub Brodzki, Piotr Brodzki, Beata Brodzka, Waldemar Ciskowski, Barbara Rudomino-Ciskowska, Witold Kowalski, Ewa Kowalska, Krzysztof Wlizło, Joanna Wlizło, Radosław Sienkiewicz, Zofia Wasilewska, Zdzisław Rutkowski, Krystyna Rutkowska, K. Rutkowska, Jerzy Rutkowski, Karolina Wiśniewska, Kamila Meżykowska, Anna Wojciechowska, Krzysztof Wojciechowski, Maciej Wojciechowski, Natalia Wojciechowska, Tomasz Skucki, Danuta Okrzes** wnieśli o:

1) nieposzerzanie ul. Zielnej i niezajmowanie działek prywatnych przyległych do ul. Zielnej na cele drogowe;
2) wpisanie do planu zagospodarowania przestrzennego obszaru drogi dojazdowej do działek nr 343/51 (nowy nr 246), 534/52 (nowy nr 252) od ul. Witomińskiej;
3) wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań dotyczących zakresu, powierzchni i rozgraniczenia obszarów 01 MN1 i 03 MN2 przyjętych w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach 31.03. - 22.04.15 r. (tzw. pierwsze wyłożenie) oraz w projekcie planu wyłożonym w dniach 22.06 -14.07.15 r. (tzw. drugie wyłożenie) i o włączenie działek nr 343/51 (nowy nr 246), 532/52 (nowy nr 250), 533/52 (nowy nr 251), 534/52 (nowy nr 252) do obszaru 01 MN1 planu zagospodarowania z jednoczesnym wyłączeniem ich z obszaru 03 MN2 ww. planu;
4) wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego maksymalnej wysokości zabudowy 10 m dla obszaru 03 MN2;
5) ograniczenie ilości kondygnacji w obszarze 01 MN1 i 03 MN2 do dwóch kondygnacji z wyłączeniem działek o znacznym nachyleniu terenu, gdzie na długości lub szerokości budynku spadek terenu jest większy niż 3 m liczony w pionie, co w praktyce oznacza jedną kondygnację - w tych przypadkach wniosek o dopuszczenie 3 kondygnacji od strony budynku niżej położonej;
6) korektę polegającą na ustaleniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w obszarze 03 MN2 w sposób następujący: dla zabudowy wolnostojącej: 900 m^2, dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2. Uzasadnili tym, że w trzecim wyłożeniu planu powierzchnia wydzielanych działek została zmniejszona w celu zwiększenia intensywności zabudowy. Nowo określona minimalna powierzchnia zabudowy stoi w sprzeczności z warunkiem dobrego sąsiedztwa, komunikacją drogową, kryterium maksymalizacji zysku inwestorów ze szkodą dla mieszkańców (wywłaszczenie części działek na cele drogowe) i kryterium działek;
7) o zapis w planie zagospodarowania: „minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2, dopuszcza się realizację zabudowy na działkach o powierzchni minimalnej 900 m^2. Projekt planu określa minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych z działki nr 424/49 (nowy nr 240), których powierzchnia wynosi min. 600 m^2. Należy traktować wszystkich właścicieli działek należących do obszaru 01 MN1 tą samą miarą”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1 i 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1. Ustalono zasięg terenów 01 MN1 i 03 MN2 - jak w projekcie planu wyłożonym do wglądu w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r.

Ad 4, 5) Doprecyzowano ustalenia dotyczące wysokości zabudowy.

Ad 6) Dla północnej części terenu 03 MN2, obsługiwanej z końcowego odcinka ul. Zielnej, powrócono do ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r. – ustalając minimalną powierzchnię działek budowlanych - 900 m^2 i wykluczając zabudowę bliźniaczą.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Ul. Witomińska jest ulicą zbiorczą i zgodnie przepisami na drogach tej klasy należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. ZDiZ w Gdyni w piśmie nr UD.6721.2.1.2015.MŁ.DW.591 z dnia 28.01.2015 r. wykluczył możliwość wykonania nowych zjazdów z ul. Witomińskiej w rejonie terenów 01 MN1, 03 MN2.

Ad 6) Dla południowej części terenu 03 MN2 (posesje przy ul. Zielnej nr od 1 do 7) utrzymano ustalone w projekcie planu minimalne powierzchnie działek budowlanych, ponieważ są zgodne z parametrami zagospodarowanych działek istniejących.

Ad 7) Sposób zabudowy i zagospodarowania działki nr 424/49 (nowy nr 240) oraz jej powierzchnia (1547 m^2) pozwalają na wydzielenie dodatkowej działki budowlanej i budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

6. **Maciej Brodzki** wniósł o:
1) usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 421/49 (nowy nr 238) będąca linią prostopadłą do linii lasu;
2) symboliczne zaznaczenie na działce nr 421/49 (nowy nr 238) rzutu domu jak ma to miejsce w przypadku innych działek, nawet tych jeszcze fizycznie niewydzielonych;
3) ograniczenie maksymalnej wysokości budynków na działce nr 424/49 (nowy nr 240) i na nowo wydzielanych działek z działki nr 424/49 (nowy nr 240) - do 10,0 m i do 2 kondygnacji, z warunkowym dopuszczeniem 3 kondygnacji od strony północnej ze względu na ukształtowanie terenu;
4) dopuszczenie realizacji zabudowy na działce nr 424/49 (nowy nr 240) i na działkach nowo wydzielanych z działki nr 424/49 (nowy nr 240), których powierzchnia wynosi min. 900 m^2; projekt planu dopuszcza realizację zabudowy na nowo wydzielanych działkach z działki nr 424/49 (nowy nr 240), których powierzchnia wynosi 600 m^2; dopuszczenie to stanowi niczym nieuzasadniony wyjątek w obszarze 01 MN1.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Skorygowano linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu.

Ad 2) Na działce nr 421/49 (nowy nr 238) wrysowano proponowaną lokalizację zabudowy mieszkaniowej – jako zalecenie projektu planu.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 5 pkt 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 5 pkt 7.

7. **Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Strażackiej 5** wnieśli następujące zarzuty:
1) plan błędnie wyznacza granice działek, granica nie znajduje się po obrysie budynku;
2) inwestycje tj. pawilony handlowe, wielkopowierzchniowe, pawilony gastronomiczne zlokalizowane w rejonie ul. Strażackiej powinny poprawiać warunki życia mieszkańcom, muszą być w szerokim zakresie uzgadniane z mieszkańcami, którym mają służyć;
3) brak bardziej szczegółowych informacji dotyczących organizacji ruchu przy ul. Strażackiej;
4) nieuregulowany stan własności sieci wodnokanalizacyjnych nie jest przedmiotem zainteresowania właściwych organów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Linię rozgraniczającą drogi 53 KDW (obecnie 55 KDW) poprowadzono wzdłuż linii wydzielenia nieruchomości.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod poszczególne funkcje odbywa się z udziałem społeczeństwa – zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która przewiduje możliwość składania wniosków do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego

wglądu, dyskusję publiczną nad rozwiązaniami projektu planu oraz daje zainteresowanym możliwość składania uwag do projektu planu.

Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na etapie pozwolenia na budowę wymienionych obiektów, mieszkańcy, którym te obiekty mają służyć, nie są stronami postępowania.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 30.04.2015 r. oraz w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18.08.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 22.07.2015 r.: „Organizacja ruchu drogowego (…) nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego."

Ad 4) Projekt planu ustala zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Regulacja stanu własności poszczególnych sieci nie należy do zakresu ustaleń planu.

8. **Beata i Piotr Wittbrodt** wnieśli o:
1) uregulowanie ruchu na ul. Strażackiej na odcinku od budynku nr 3 do ul. Rolniczej – poprzez udostępnienie zjazdu z ul. Rolniczej tylko dla mieszkańców, a nie klientów obiektu handlowego;
2) utworzenie strefy zamieszkania na drodze wewnętrznej (ul. Strażackiej) na odcinku od wjazdu na obiekt (na wysokości budynku nr 3) do ul. Rolniczej z odpowiednim oznakowaniem;
3) wydzielenie miejsc na parkingi dla mieszkańców i gości, ponieważ istniejące do tej pory zostały zajęte przez inwestora;
4) wykonanie punktów świetlnych na ul. Strażackiej;
5) sprawdzenie prawa własności działek: ciąg chodników o szer. 1,20 m i place przed garażami na działkach: nr 401/88 (nowy nr 230), 402/88 (nowy nr 231), 403/88 (nowy nr 232), 404/88 (nowy nr 234), 405/88 (nowy nr 235) należą do wspólnot oraz do właścicieli prywatnych; w projekcie planu granica ulicy przebiega w linii budynków a nie w linii krawężnika chodnika.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7 pkt 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2 i 4) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 30.04.2015 r. oraz w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18.08.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 22.07.2015 r.: „Organizacja ruchu drogowego, remonty i realizacja oświetlenia nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego."

Ad 3) Dotychczasowe miejsca postojowe (prostopadłe do jezdni) były częściowo zlokalizowane na działce nr 493/88 (nowy nr 237). Ustalona w projekcie planu szerokość drogi 53 KDW (obecnie 55 KDW) pozwala na urządzenie miejsc parkingowych równoległych do istniejącej jezdni.

9. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9" Krystyna Pik Członek Zarządu** wnieśli o:
1) całkowite wyłączenie z zabudowy działki nr 399/88 (nowy nr 228), której szerokość wynosi jedynie 29 m, a odległość od budynku Strażacka 9 to tylko 4 m; zabudowanie tak wąskiej przestrzeni skutkuje ulokowaniem ewentualnego budynku na samej granicy działki wspólnoty Strażacka 9;
2) udzielenie zgody na postawienie budynku do wysokości jedynie 3,5 m tj. jednokondygnacyjnego o powierzchni 200 m^2 w przypadku wyrażenia zgody na budowę pawilonu usługowo-handlowego, oraz o przesunięcie obrysu budynku maksymalnie do granicy działki przy ul. Rolniczej;
3) nieudzielenie zgody na postawienie budynku o wysokości 2 kondygnacji i powierzchni 270 m^2, o którą stara się właściciel posesji nr 399/88 (nowy nr 228); uzasadniając, że ograniczenie wielkości budynku do 200 m^2 pozwala zachować minimum komfortu życia mieszkańców Wspólnoty „Strażacka 9", gdyż większy obiekt handlowy postawiony na działce o tak małej powierzchni, generuje zbyt duże natężenie hałasu i ruchu pojazdów dostawczych, pracowników, kontrahentów, klientów. Wnioskowane poprawki częściowo zredukują natężenie hałasu oraz pozwolą zachować poziom nasłonecznienia i estetyczny widok.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Rady Dzielnicy Witomino-Radiostacja z dnia 30.04.2015 r.: „Dla działki nr 399/88 (red. nowy nr 228) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego."

Wydanie ww. decyzji potwierdza możliwość zabudowy przedmiotowej działki. Decyzja nie określa odległości nowego budynku od granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227), więc zgodnie z przepisami mogłaby ona wynosić nawet 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki) lub 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę granicy działki). Projekt planu ustala linię zabudowy na działce nr 399/88 (nowy nr 228) w odległości 6,5 m od granicy z działką nr 400/88 (nowy nr 227) – większej niż wymagają przepisy. Ustalona w ten sposób linia zabudowy oznacza odległość min. 10,9 m pomiędzy planowanym budynkiem a budynkiem przy ul. Strażackiej 9. Kształt i wielkość działki nr 399/88 (nowy nr 228), w części przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę, nie wykluczają możliwości realizacji zabudowy usługowej.

Ad 2, 3) Pozostawiono dopuszczalną wysokość budynku do 7 m zgodnie z wnioskiem właściciela działki nr 399/88 (nowy nr 228). Taka wysokość zabudowy i ustalone w planie usytuowanie budynku usługowego, pozwolą na spełnienie wymagań, zawartych w przepisach, dotyczących nasłonecznienia mieszkań i przesłaniania. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy nieznacznie przekracza 200 $m^{2,}$ wynosi ok. 230 m^2. Planowany budynek na działce nr 399/88 (nowy nr 228) nie spowoduje wzrostu poziomu hałasu, będzie raczej pełnił rolę ekranu osłaniającego częściowo przed hałasem generowanym przez ruch samochodowy na ul. Rolniczej.

Nie ma możliwości przysunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy bliżej ul. Rolniczej ze względu na konieczność zapewnienia wystarczającej przestrzeni dla komunikacji pieszej w rejonie przystanku i planowanej zabudowy usługowej.

10. **Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja** poparła uwagi do projektu planu wniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową „Strażacka 9".

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

11. **Zofia i Zygmunt Brodowscy** wnieśli o ustalenie w planie drogi dojazdowej do działek nr 296/88 (nowy nr 218) i 298/88 (nowy nr 217) przez działkę gminną nr 528/140 KM 65 (nowy nr 204), ze względu na brak konsultacji mediacyjnych w opracowywaniu warunków dotyczących drogi dojazdowej przez działkę nr 399/88 (nowy nr 228). Zaproponowali dojazd przez obecny parking budynku przy ul. Rolniczej 8 lub parkingi kolejnych sąsiadujących budynków na parceli nr 528/140 (nowy nr 204) lub poprowadzenie drogi dojazdowej od ul. Rolniczej w odpowiedniej odległości za przystankiem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Część działki nr 528/140 (nowy nr 204) położona wzdłuż ul. Rolniczej stanowi teren zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, przez który przebiegają ciągi piesze. Urządzenie wnioskowanego dojazdu wiązałoby się ze zniszczeniem istniejącej zieleni, zmianą ukształtowania terenu i zakłóceniem komunikacji pieszej.

W zakresie dojazdu od ul. Rolniczej – jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Zofii i Zygmunta Brodowskich z dnia 20.04.2015 r.: „Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni pismem UD.6724.8.2015.MŁ z dnia 19.05.2015 r. negatywnie zaopiniował możliwość dojazdu do pawilonu od ul. Rolniczej."

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz czwarty w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r. zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4272/16/VII/U z dnia 15 marca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 1 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Sabina Peredun, Henryk Żakowski, Kinga Bach-Syszkin – data wpływu 29.02.2016 r.

2. Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska – data wpływu 29.02.2016 r.

3. Mieszkańcy Witomina reprezentowani przez Barbarę Ptak, Sylwia Wieczorek, Aldona Rekau, Sabina Stephan, Jakub Dyraj, Nikola Ladenauu, Alicja Tomaszewska, Ania Beike, Wiesław

Mackiewicz, Dorota Ślusarek, Jan Lenart, Sabina Sikora, Mariola Łuczkowska, Agnieszka Cieślak, Jolanta Chowicka, Bożena Hedrych, Henryk Jasiński, W. Kilanowski, Dominika Cierplikowska, Klaudia Trzonkowska, Monika Kotkowska, Marcin Czorstka, Ludmiła Brzozowska, Aneta Goryszewska, Adrian Goryszewski, Małgorzata Soplicka, Paulina Popielarz, Arkadiusz Nasiadka, Izabela Jaworska, Klaudia Ciołek, Paulina Perczak, Krystyna Misztal – data wpływu 29.02.2016 r.

4. Zofia i Zygmunt Brodowscy – data wpływu 29.02.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Sabina Peredun, Henryk Żakowski, Kinga Bach-Syszkin** zarzucili, że ustalenia projektu planu dla działek nr 288, 273 całkowicie burzą obecny sposób zagospodarowania terenu 02 MN1 przez:

1) dopuszczenie wybudowania na działce nr 288 obiektu usługowego o charakterze gastronomicznym np. barów szybkiej obsługi jak McDonald's, KFC, Burger King itp.;
2) dopuszczenie wybudowania obiektu, który znacznie odbiega wyglądem od sąsiednich obiektów - ponieważ pozwala na rezygnację ze skośnego dachu i wybudowanie 2 kondygnacji do 9 m - gdzie sąsiednie budynki nie mogą przekroczyć 2 kondygnacji i muszą mieć dach skośny.

Podtrzymali uwagi, zgłaszane podczas ostatniego wyłożenia projektu planu, w których wnieśli o:

3) niefaworyzowanie zabudowy na działkach nr 288 oraz nr 273 – poprzez przyznanie większego procentu zabudowy (do 0,3), niż ustalonego dla pozostałych działek na tym terenie - do 0,25;
4) nierozszerzanie usług na działkach nr 288 oraz nr 273 o usługi gastronomiczne, a dopuszczenie usług „biura" jak określono to w wydanych dla działki nr 288 aktualnych warunków zabudowy,
5) niefaworyzowanie działki nr 288 możliwością korzystania z działek sąsiednich (np. realizacji funkcji parkingowych na działkach nr 273 i 267). Projekt nie precyzuje o jaką część działki nr 267 chodzi. Według zapisów projektu planu, działka nr 267 objęta jest kartą terenu 38 ZE z przeznaczeniem na zieleń ekologiczno-krajobrazową.

Uwagi uzasadnili tym, że projekt planu zezwala na realizację na działce nr 288 obiektu, który będzie znacznie oddziaływał poza działkę, na której jest zrealizowany, a jego zakres działania nie będzie współgrał z otaczającą zabudową o szczególnych walorach mieszkaniowych i historycznych. Zakres działalności absolutnie nie będzie uzupełniał istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Lokalizacja obiektów jak McDonald's, KFC, Burger King itp. spowodowałaby pogorszenie warunków ruchu w rejonie skrzyżowania ulic Witomińskiej i Kieleckiej, a to wykluczy możliwość uzgodnienia przez ZDiZ inwestycji generującej znaczne zwiększenie natężenia ruchu drogowego w tym rejonie. Ponadto powierzchnia działki nr 288, jej ukształtowanie i dostępność komunikacyjna oraz ustalone w projekcie planu parametry zabudowy i wymagane wskaźniki zagospodarowania, w tym wskaźniki parkingowe, uniemożliwiają racjonalne zagospodarowanie działki ww. usługami. W związku z tym, wymienione powyżej uwarunkowania wykluczają lokalizację, na działce nr 288, usług typu bary szybkiej obsługi wymienionych w uwadze.

Ad 2) Ustalenia projektu planu zachowują charakter istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla działki nr 288 dopuszczono w projekcie planu inne gabaryty budynku ponieważ jest to działka obrzeżna, położona przy skrzyżowaniu ulic. Projekt planu dopuszcza dach płaski zgodnie z obowiązującą dla działki nr 288 decyzją o warunkach zabudowy. W ww. decyzji rodzaj dachu został ustalony po przeprowadzeniu analizy nachylenia dachów budynków położonych w odległości do ok. 75,0 m wokół działki nr 288, położonych nie tylko przy ul. Bursztynowej.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.11.2016 r. dotyczącym pkt 1 uwagi mieszkańców ul. Bursztynowej z dnia 14.10.2015 r.: „Ustalenia projektu planu przewidują na przedmiotowych działkach takie same wskaźniki i parametry dla zabudowy mieszkaniowej, jak na całym terenie 02 MN1. W przypadku realizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej – w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – uzasadnione jest niewielkie podwyższenie dopuszczalnych wskaźników zabudowy dla wykorzystania walorów ekonomicznych działek narożnych – położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych dróg."

Ad 4, 5) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.11.2016 r. dotyczącym pkt 2 i 3 uwagi mieszkańców ul. Bursztynowej z dnia 14.10.2015 r.: „Usługi gastronomii są jedną z funkcji, dla których taka lokalizacja jest korzystna. Biorąc pod uwagę obawy mieszkańców ul. Bursztynowej, dotyczące ewentualnego blokowania ulicy przez parkujące pojazdy klientów usług, projekt planu zakłada podwyższone wymagania parkingowe dla usług gastronomii. Wymagane miejsca parkingowe muszą być zrealizowane na terenie poza ulicą. Możliwość lokalizacji parkingu na działkach nr 241/23 i 243/23 (części działki) (red. nowy nr 273 i 267) ma na celu wyeliminowanie parkowania klientów usług w liniach rozgraniczających ul. Bursztynowej."

Część powierzchni działki nr 267 położona jest w granicach terenu 02 MN1, a pozostałe jej części leżą w granicach innych terenów, m.in. 38 ZE. Ustalenia projektu planu zawarte w karcie terenu 02 MN1 dotyczą wyłącznie tej części działki nr 267, która jest położona w granicach tego terenu - zgodnie z § 2 ust. 7 projektu planu: „parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi."

2. **Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska** jako właścicielki działek przy ul. Zielnej 9 i Zielnej 8B wnioskowały o przywrócenie zapisów z wyłożenia projektu planu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową bliźniaczą wraz z zapisami dotyczącymi intensywności zabudowy, zgodnie z wnioskiem złożonym w dniu 12.08.2015 r. (wniosek w załączeniu). Uwagi uzasadniły tym, że zabudowa bliźniacza będzie wykorzystywała wprowadzone przez Miasto usprawnienia dzielnicy (rozbudowa ul. Chwarznieńskiej) oraz będzie wpisywała się w rozwój inwestycyjny oraz mieszkaniowy dzielnicy (budynek usługowo-mieszkaniowy przy ul. Bursztynowej, róg Rolniczej). Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej byłoby rozwiązaniem łączącym założenia miasta oraz interesy właścicielek na tym terenie. Poinformowały, że prowadzą rozmowy z właścicielami działek przy ul. Witomińskiej (dz. nr 341/51 (nowy nr 247), nr 490/50 (nowy nr 243)) dotyczące zastosowania istniejącego zjazdu z ul. Witomińskiej przez działkę nr 340/51 (nowy nr 248), który zabezpieczałby dojazd do planowanej zabudowy, odciążając komunikację poprzez ul. Zielną. Wniosły o pozytywne rozpatrzenie swoich uwag, które zostały zaakceptowane na etapie drugiego wyłożenia projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Powierzchnia działki nr 252 (poprzednio nr 534/52) wynosi 2145 m^2, a działki nr 246 (poprzednio nr 343/51) wynosi 3090 m^2. Projekt planu ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych min. 900 m^2. Ustalenie to umożliwi podział działki nr 252 (poprzednio nr 534/52) na dwie nowe działki budowlane i budowę łącznie dwóch nowych domów jednorodzinnych (do dwóch mieszań każdy). Działka nr 246 (poprzednio nr 343/51) będzie mogła być podzielona na trzy nowe działki budowlane, na których będą mogły powstać łącznie trzy domy jednorodzinne (do dwóch mieszań każdy).

Dla działki nr 246 (poprzednio nr 343/51) została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z tym, ustalenia projektu planu umożliwiające budowę trzech budynków poprawiają możliwości inwestycyjne tej działki.

Wersja projektu planu wyłożonego do wglądu po raz drugi zakładała możliwość podziału przedmiotowych działek na większą liczbę nowych działek budowlanych z jednoczesnym poszerzeniem ul. Zielnej. Do takiego rozwiązania wniesiono wiele uwag, które Prezydent uwzględnił, rekomendując rezygnację z poszerzenia ul. Zielnej kosztem gruntów prywatnych oraz dostosowanie parametrów nowo wydzielonych działek do ograniczonych możliwości dojazdu.

Obsługa nowej zabudowy od drogi zbiorczej – ul. Witomińskiej jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami, zgodnie z którymi na drogach tej klasy *„należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę"*. Ze względu na duże natężenie ruchu na ul. Witomińskiej, zwiększenie liczby samochodów korzystających z istniejącego zjazdu byłoby sprzeczne z ww. przepisem. Projekt planu zakłada dojazd do nowej zabudowy od ul. Zielnej. Działka nr 246 (poprzednio nr 343/51) położona jest na zakończeniu ul. Zielnej, dalszy jej podział powinien utrzymać istniejący dojazd od tej ulicy.

3. **Mieszkańcy Witomina reprezentowani przez Barbarę Ptak, Sylwia Wieczorek, Aldona Rekau, Sabina Stephan, Jakub Dyraj, Nikola Ladenauu, Alicja Tomaszewska, Ania Beike, Wiesław Mackiewicz, Dorota Ślusarek, Jan Lenart, Sabina Sikora, Mariola Łuczkowska, Agnieszka Cieślak, Jolanta Chowicka, Bożena Hedrych, Henryk Jasiński, W. Kilanowski, Dominika**

Cierplikowska, Klaudia Trzonkowska, Monika Kotkowska, Marcin Czorstka, Ludmiła Brzozowska, Aneta Goryszewska, Adrian Goryszewski, Małgorzata Soplicka, Paulina Popielarz, Arkadiusz Nasiadka, Izabela Jaworska, Klaudia Ciołek, Paulina Perczak, Krystyna Misztal nie zgodzili się na budowę 400 m^2 dwukondygnacyjnego obiektu na niespełna 1000 m^2 działce nr 399/88 (nowy nr 228). Będzie on zagrażać bezpieczeństwu ze względu na bardzo bliskie jego sąsiedztwo z przystankiem i ul. Rolniczą. Ulica jest w tym miejscu wyjątkowo zawężona (ma tylko po jednym pasie w obie strony), więc w momencie zderzenia istnieje duże ryzyko, że samochody wjadą w tłum ludzi, którzy nie będą mieli dokąd uciec, bo zagradzać im będzie postawiony budynek. Uwagę uzasadnili tym, że już obecnie jest niebezpiecznie, bo wysiadając, wsiadając, mijając, oczekując na autobusy i na światła dla pieszych ludzie się przepychają i wpadają na siebie. Nowy obiekt będzie generować zwiększony ruch pieszych, którzy będą korzystać z usług handlowych tego obiektu, jak również z innych mających powstać w pobliżu obiektów handlowych. Nie zgodzili się też na przesunięcie wiaty przystankowej w kierunku działki nr 399/88 (nowy nr 228). Ich zadaniem obecnie wiata stoi prawie idealnie, chociaż można byłoby ją przesunąć bardziej w głąb działki nr 528/140 (nowy nr 204).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W rejonie działki nr 228 (poprzednio nr 399/88) istniejący chodnik w najwęższym miejscu ma szerokość 1,5 m. Wyłożony do wglądu projekt planu przewiduje poszerzenie ul. Rolniczej w rejonie przystanku autobusowego o pas terenu o szerokości 3,5 m (kosztem działki nr 228), niezbędny dla zapewnienia prawidłowego usytuowania wiaty przystankowej i zapewnienia optymalnej szerokości chodnika zarówno dla pasażerów korzystających z przystanku jak i innych pieszych poruszających się wzdłuż ul. Rolniczej. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 228 (poprzednio nr 399/88) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej pozwoli na zlokalizowanie strefy wejściowej do budynku usługowego oraz przejścia pieszego wzdłuż nowego budynku na terenie usługowym. Odległość obiektu usługowego na działce nr 228 (poprzednio nr 399/88) będzie wynosiła: ok. 8,0 m od krawędzi zatoki autobusowej i ok. 10,0 m od krawędzi jezdni ul. Rolniczej w rejonie przejścia dla pieszych.

4. **Zofia i Zygmunt Brodowscy** zwrócili się z wnioskiem o wpisanie do planu drogi dojazdowej do działek nr 296/88, 298/88 (nowy nr 217 i 218) przez działkę gminną nr 528/140 (nowy nr 204) oraz przez część działki nr 400/88 (nowy nr 227) z pominięciem działki nr 399/88 (nowy nr 228) ze względu na brak chęci porozumienia popartego czynami przez właścicieli tej działki (nie stosowanie się do postanowień Sądu). Bardzo duża powierzchnia działki gminnej nr 528/140 (nowy nr 204) umożliwia poprowadzenie wnioskowanej drogi dojazdowej w różnych wariantach np. przez obecny parking przy budynku na ul. Rolniczej 8, bądź parkingi kolejnych sąsiadujących budynków na parceli nr 528/140 (nowy nr 204). To rozwiązanie pozwoli połączyć ich drogę z ulicą inną niż Rolnicza. Jeśli Urząd Miasta ponownie odrzuci możliwość poprowadzenia drogi na powyżej przedstawione sposoby, będą wnioskować o przywrócenie dojazdu od ul. Rolniczej. Na tak poprowadzoną drogę posiadają decyzję prezydencką z planem zagospodarowania terenu z dnia 10.08.1981 r. W odniesieniu do argumentów Zarządu Dróg i Zieleni dotyczących natężenia ruchu, podkreślili, że ich wniosek powinien być rozpatrywany w inny sposób niż odnośnie nowo powstających nieruchomości, ponieważ prawomocny dojazd do ich działki istniał i zostali go bezprawnie pozbawieni przez UM. Nawet jeśli obecnie nie wydaje się zgody na prowadzenie dojazdów do ul. Rolniczej to do ich sprawy będą miały zastosowanie przepisy obowiązujące w latach, gdy droga została zatwierdzona, a jej budowa ukończona.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Przejazd przez działkę nr 228 (poprzednio nr 399/88) został zapewniony w projekcie planu na etapie drugiego wyłożenia i uzgodniony z właścicielami działki, którzy zobowiązali się w akcie notarialnym do ustanowienia służebności przejazdu przez własną działkę do pawilonu na działkach nr 217 i 218 (poprzednio nr 296/88, 298/88), pod warunkiem zawieszającym, którym było uchwalenie planu miejscowego do końca 2015 r.

W związku z tym, że uchwalenie planu zakłada się w kwietniu 2016 r., przed uchwaleniem należy zorganizować spotkanie z właścicielami działek nr 217 i 218 (poprzednio nr 296/88, 298/88) oraz właścicielami działki nr 228 (poprzednio nr 399/88) w celu dopełnienia formalności dotyczących ustalenia służebności przejazdu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.11.2016 r. dotyczącym uwagi Zofii i Zygmunta Brodowskich z dnia 19.10.2015 r.: „Część działki nr 528/140 (red. nowy nr 204) położona wzdłuż ul. Rolniczej stanowi teren zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, przez który przebiegają ciągi piesze. Urządzenie wnioskowanego dojazdu wiązałoby się ze zniszczeniem istniejącej zieleni, zmianą ukształtowania terenu i zakłóceniem komunikacji pieszej."

Dojazd przez działkę nr 204 (poprzednio nr 528/140) wiązałby się z dużymi kosztami budowy i utrzymania drogi dojazdowej, które obciążyłyby wnioskodawcę. Konieczna byłaby również budowa placu do zawracania przy pawilonie. Dojazd poprowadzony zgodnie z uwagą stanowiłby zagrożenie dla pieszych – przecięcie dwóch traktów pieszych do przystanku.

W zakresie dojazdu od ul. Rolniczej – jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Zofii i Zygmunta Brodowskich z dnia 20.04.2015 r.: „Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni pismem UD.6724.8.2015.MŁ z dnia 19.05.2015 r. negatywnie zaopiniował możliwość dojazdu do pawilonu od ul. Rolniczej."