Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/729/17
Rady Miasta Gdyni
z dnia 29 marca 2017 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r., po raz drugi w dniach od 21 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r.
Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r. zostały złożone 4 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 30 grudnia 2016 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5546/17/VII/U z dnia 3 stycznia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.
Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Beata i Mirosław Gołyga – data wpływu 24.11.2016 r.
2. Dariusz Banaszyński – data wpływu 02.12.2016 r.
3. Małgorzata Bryll, Radosław Bryll – data wpływu 05.12.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Beata i Mirosław Gołyga** złożyli uwagę, w której wnieśli poniższe zastrzeżenia i postulaty:
Poinformowali, że wykonali projekt domu w celu rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego na nieruchomości objętej umową dzierżawy nr MG/180/D/13 z dnia 13.07.2013 r.
W związku z podjętą uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, przeanalizowali możliwy wpływ zmiany mpzp na zagospodarowanie nieruchomości i wnieśli o uwzględnienie następujących okoliczności:

1) zaprojektowany na nieruchomości dom osiąga dopuszczalną powierzchnię zabudowy, jedynie przy wykorzystaniu § 12 pkt 2 – *„2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu."* rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
2) z uwagi na to, że projekt planu przewiduje regulację linii rozgraniczających ulicy Krośnieńskiej, wnieśli o odpowiednią zmianę zapisów mpzp dla przedmiotowych działek, aby pozostała możliwość dotychczasowej zabudowy (zważywszy na jej nieregularny kształt – do pisma załączono mapkę), gdyż jeśli działka zostanie jeszcze pomniejszona, zmniejszy się powierzchnia mieszkalna domu już zaplanowanego według obecnie dozwolonych parametrów;
3) planowane połączenie ul. Krośnieńskiej z al. Zwycięstwa wymusi podniesienie poziomu drogi w okolicy przedmiotowej nieruchomości, co spowoduje potrzebę nawiezienia dodatkowej warstwy gruntu dla wyrównania poziomu z nieruchomością i zmieni całkowicie układ działki oraz wymusi nawiezienie około 120 m^3 gruntu. Powyższa sytuacja spowoduje dodatkowe koszty, o których nie wiedzieli podpisując umowę dzierżawy. W przypadku pozostawienia działki bez nawiezienia gruntu, będzie ona zbierała wody opadowe z terenu dróg i osiedla. Wnieśli o odpowiednie zaprojektowanie ulicy Krośnieńskiej - w szczególności systemu odbierania wód opadowych z terenu projektowanych dróg;
4) przy nieruchomości na ulicy Krośnieńskiej znajduje się odpływ nieczystości - niewiadomego pochodzenia, co powoduje ciągłe zalewanie tego rejonu. Pozostawienie odpływu w takim stanie spowoduje zapadanie terenu i niszczenie nawierzchni zarówno przedmiotowej nieruchomości jak i ulicy Krośnieńskiej w jej stanie obecnym;
5) z uwagi na nowy przebieg ulicy Krośnieńskiej, która będzie ulicą o wzmożonym ruchu drogowym, wnieśli o oddzielenie posesji izolacyjnym pasem zieleni.

Mając powyższe na uwadze wnieśli o uwzględnienie opisanych okoliczności w planach dot. realizacji oraz naliczania niezbędnych środków.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 1, 2) Zmniejszono podcięcie dz. nr 93 poprzez korektę linii rozgraniczającej ul. Krośnieńskiej – 08 KD-D 1/2 z terenem 01 MN2. Podcięcie działki nr 93, niezbędne do realizacji nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej wyniosło ok. 12 m^2. Podcięcie zlokalizowane w południowej części działki, w miejscu nieregularnego jej ukształtowania, nie będzie miało znacznego wpływu na samą lokalizację nowej zabudowy. Natomiast korekta linii rozgraniczających drogi 10 KD-D 1/2 umożliwi potencjalne dołączenie do działki nr 93, zbędnej dla układu komunikacyjnego części gminnej działki drogowej nr 94 o powierzchni ok. 12 m^2, rekompensując podcięcie działki od południowej strony i poprawiając warunki zabudowy działki.
Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:
Ad 1,2) Jak wynika z treści wniosku, wnoszący uwagę zawarli umowę dzierżawy na działkach nr 87 i 93 w 2013 r., a więc znając możliwe warunki zabudowy – wynikające z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Celem projektu planu jest zapewnienie rezerwy terenu dla nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej w miejscu planowanego skrzyżowania z al. Zwycięstwa. W związku z tym, że granicami projektu planu objęte zostały również tereny przeznaczone w planie obowiązującym pod zabudowę, projekt planu kontynuuje na tych terenach parametry i zasady zagospodarowania wynikające z planu obowiązującego. Zgodnie z ustaleniami zarówno obowiązującego planu jak i projektu planu, dopuszczona na przedmiotowym terenie intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wynosi – do 0,65, natomiast powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej. Po uwzględnieniu korekty linii rozgraniczającej ul. Krośnieńskiej – 08 KD-D 1/2 z terenem 01 MN2, zmniejszające podcięcie dz. nr 93, ww. wskaźniki zabudowy pozwolą na przedmiotowych działkach, o łącznej powierzchni ok. 356 m^2, na realizację zabudowy o pow. całkowitej do ok. 231 m^2 i powierzchni zabudowy do ok. 142 m^2. Uwzględniając nieregularny kształt działek oraz ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy na przedmiotowej nieruchomości, możliwa jest realizacja domu jednorodzinnego, wolnostojącego o powierzchni zabudowy ok. 112 m^2 – przy założeniu północnej elewacji bez otworów okiennych lub drzwiowych, usytuowanej w odległości 3 m od granicy działki sąsiedniej. Projekt planu, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego, dopuszcza także sytuowanie budynku na granicy działki, w formie zabudowy bliźniaczej. Projekt planu nie ogranicza możliwości zagospodarowania dopuszczonych przepisami odrębnymi w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
Ad 3) Analiza rzędnych terenu na mapie zasadniczej, na której sporządza się plan miejscowy wykazała, że rzędne terenu przedmiotowej nieruchomości i terenu projektowanego skrzyżowania będą na porównywalnym poziomie. Projekt planu miejscowego nie ustala rzędnych projektowanych ulic, będą one przedmiotem ustaleń projektu budowlanego drogi. W ramach projektu budowlanego będą również zaprojektowane zjazdy na konkretne nieruchomości. Projekt planu przewiduje pełne uzbrojenie terenu, w tym system odbierania wód opadowych.
Ad 4) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.
Ad 5) Ul. Krośnieńska podobnie jak obecnie będzie obsługiwała tereny dawnych ogrodów działkowych oraz sąsiednie tereny położone po drugiej stronie tej ulicy. Większe natężenie ruchu może powstać w rejonie planowanego włączenia ul. Krośnieńskiej w al. Zwycięstwa. Projekt planu przewiduje w tym rejonie teren zieleni urządzonej – 03 ZP, która ma za zadanie izolować zabudowę mieszkaniową od uciążliwości układu komunikacyjnego. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 55 m od planowanego skrzyżowania. Zieleń oddzielająca zabudowę na terenie 01 MN2 od ulicy może być zorganizowana na działce właściciela. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, istnieje możliwość wprowadzenia niewielkich pasów zieleni izolacyjnej – poza projektowanymi chodnikami.

2. **Dariusz Banaszyński** złożył uwagę, w której wniósł o korektę redakcyjną w części tekstowej projektu planu w § 13 w pkt. 6 – o wykreślenie z definicji powierzchni biologicznie czynnej słów *„a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2”*, gdyż nie mając zastosowania w obligatoryjnych ustaleniach planu mogą powodować wątpliwości i niejednoznaczność interpretacji. Jednocześnie wniósł o niedopisywanie do kart terenu wyżej zgłoszonych do wykreślenia słów z uwagi na zachowanie odpowiednich warunków środowiskowych – plan miejscowy przeznacza 30% działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną, 40% na zabudowę, a pozostałe 30% może zostać przeznaczone na nawierzchnie, dojścia, dojazdy (w sumie 70% na zabudowania i utwardzenia). Min. 30% działki budowlanej powinno stanowić powierzchnię

biologicznie czynną, bez jej zmniejszania przez zieleń na tarasach i dachach na rzecz nawierzchni utwardzonych na gruncie rodzimym, tak jak ustalono to w kartach terenu, co nie podlega żadnej uwadze, jako korzystne dla ochrony środowiska.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Wymagana według projektu planu powierzchnia biologicznie czynna, która stanowi min. 30% powierzchni działki, nie musi stanowić powierzchni wyłącznie na gruncie rodzimym. Wynika to z definicji „terenu biologicznie czynnego" zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustalenia planu nie powinny ograniczać możliwości zagospodarowania dopuszczonych przepisami odrębnymi. Projekt planu kontynuuje ustalenia planu obowiązującego, umożliwiające wliczanie 50% powierzchni zielonych dachów i tarasów do powierzchni biologicznie czynnej.

3. **Małgorzata Bryll, Radosław Bryll** złożyli uwagę w której wnieśli o:
1) korektę w części tekstowej projektu planu w § 14 w kartach terenu o numerach 01 i 02, dotyczącą zasad architektonicznego kształtowania zabudowy pkt. 5) lit b, o wykreślenie słów dotyczących ograniczenia wielkości lukarn, cyt.: *„których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane;"*;
2) wprowadzenie obowiązującej kolorystyki: elewacje w kolorze białym z dopuszczeniem elementów takich jak drewno, szkło, kamień, cegła okładzinowa, metal; pokrycia dachów w kolorze grafitowym;
3) wprowadzenie zapisu dla ogrodzeń: ogrodzenia od strony ulic z prostych elementów pionowych z metalu w kolorze czarnym, od ul. Krośnieńskiej dopuszcza się ogrodzenia pełne.

Uzasadniając wyjaśnili, że uwaga podyktowana jest koniecznością stworzenia warunków do uzyskania współczesnego charakteru zabudowy tego rejonu miasta i spójności architektonicznej z budynkami powstającymi lub zaprojektowanymi na bezpośrednio przylegającym terenie przy al. Zwycięstwa 138, z którego wyłączony został obszar wyłożonego projektu planu.
Ograniczenie wielkości lukarn do 10% powierzchni rzutu połaci dachu, spowoduje uzyskanie architektury dachów nawiązującej do budynków o charakterze wiejskim, a nie miejskim.
Nałożenie obowiązującej kolorystyki i jednolitego ogrodzenia od strony ulic, zgodne jest z wnioskiem mieszkańców al. Zwycięstwa 138 wyrażonym wolą Urzędu Miasta Gdyni, zawartą w umowach dzierżawy gruntu, aby na terenie tym zachowane zostały: jednolita kolorystyka elewacji, jednolite pokrycia dachu, a także jednolite ogrodzenia od strony ulic - realizowane zgodnie z powyższym zapisem dotyczącym materiałów i kolorystyki budynków oraz ogrodzeń.
Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 1) W kartach terenu 01 MN2 i 02 MN2,U skorygowano ograniczenie wielkości rzutu powierzchni lukarn względem rzutu połaci dachu, na których są usytuowane z 10% na do 50%. Analiza zrealizowanej zabudowy wskazała na możliwość utrzymania czytelnej formy dachu stromego przy lukarnach zajmujących powierzchnię rzutu połaci dachu do 50%.
Ad 2) W kartach terenu 01 MN2 i 02 MN2,U uzupełniono zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.
Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:
Ad 1) Procentowe ograniczenie lukarn ma na celu ograniczenie złych praktyk, zgłaszanych przez Wydział Architektoniczno-Budowlany, prowadzących w efekcie do realizacji na znacznej powierzchni poddasza drugiej pełnej kondygnacji z dachem płaskim lub o bardzo małym spadku. Forma dachu stromego staje się wówczas zdeformowana i nieczytelna, co obniża walory estetyczne zabudowy.
Ad 3) W związku z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w myśl art. 37a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta Gdynia uchwałą nr XIII/257/15 z dnia 28 października 2015 r. przystąpiła do sporządzania projektu uchwały w sprawie zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zgodnie z art. 37a ust 4 powyższa uchwała będzie stanowić akt prawa miejscowego, co oznacza że w momencie jej wejścia w życie, zestaw opracowanych w niej zakazów, zasad i warunków sytuowania małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, będzie stanowić prawo powszechnie obowiązujące na terenie całego miasta. Równocześnie zapisy porządkujące przedmiotowe zagadnienia w obowiązujących i uchwalonych do tego czasu planach miejscowych, przestaną obowiązywać. W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, we wszystkich planach miejscowych, do których przystąpiono po 11.09.2015 r. (kiedy weszły w życie przepisy ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu) brak upoważnień ustawowych do formułowania ustaleń dotyczących m.in. ogrodzeń.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 21 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r. nie wniesiono uwag.