

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/55/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 19 grudnia 2018 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 19.03.2018 r. do 10.04.2018 r., po raz drugi w dniach od 02.06.2018 r. do 22.06.2018 r. oraz po raz trzeci w dniach od 06.10.2018 r. do 26.10.2018 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy, w dniach od 19.03.2018 r. do 10.04.2018 r. zostało złożonych 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24.04.2018 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 7912/18/VII/U z dnia 15.05.2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej, które wniosły następujące osoby:

- 1-3. Wspólnota Mieszkaniowa „Słoneczne Gniazdo” – daty wpływu 12.04.2018 r. (dwa pisma) i 16.04.2018 r.,
4. M. J. – data wpływu 19.04.2018 r.,
5. T. W. – data wpływu 23.04.2018 r.,
6. „Drywa ADV Autoryzowany Dealer Volvo” – data wpływu 24.04.2018 r.,
7. „Dzieci Probiec” Leasing Sp. z o.o. Sp. K. – data wpływu 27.04.2018 r. (nadana dnia 24.04.2018 r.),
8. „Zielona Strefa” Renata Matuszewska-Stankiewicz – data wpływu 27.04.2018 r. (nadana dnia 24.04.2018 r.),

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Wspólnota Mieszkaniowa „Słoneczne Gniazdo” w piśmie z dnia 12.04.2018 r. wniosła o uwzględnienie w karcie terenu nr 06 U ustaleń:

- 1) wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ul. Spokojnej (położonej poza obszarem objętym planem) i do 3 kondygnacji,
- 2) rodzaj dachu – dwuspadowy zgodnie z istniejącym nachyleniem dachu na sąsiednim terenie 01 MW2.

Uwagi uzasadniono w poniższy sposób:

- poziom działek 3155 i 3156 jest wyższy od poziomu chodnika dz. 3151 terenu 01 MW2 graniczącej z terenem 06 U o prawie 2 m i prawie o 3 m od poziomu ul. Spokojnej; wyniesienie terenu jest tak znaczne, że pomiędzy działkami 3154 i 3155 oraz 3151 i 3155-56 powstały skarpy o wysokości do 1,8 m w większości z gruntu nasypowego;
- posadowienie budynków o wysokości 12 m (szczególnie z dachem płaskim) na rzędnej terenu 12,85 m (102,85) spowoduje zacielenie lokali w budynku przy ul. Miłej 1 na terenie 01 MW2;
- ponieważ rzędna ul. Spokojnej na wysokości działek nr 3155, 3156, 3157 jest zmienna i wynosi od 99,99 do 102,41, posadowienie budynków o wysokości 12 m z dachem dwuspadowym na poziomie ulicy, zmniejszy niebezpieczeństwo zacielenia lokali w budynku Miła 1.

Wniesiono zastrzeżenie, że nieuwzględnienie ww. propozycji spowoduje protesty na etapie zatwierdzania projektu zabudowy działek nr 3155, 3156, 3157.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu, na terenie 06 U utrzymuje ustalenia obowiązującego mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej (uchwała nr XX/473/08 z dnia 28 maja 2008 r.) ustalając wysokość zabudowy do 12 m i do 3 kondygnacji. Przy wykorzystaniu maksymalnej wysokości zabudowy, nowe budynki na działkach nr 3155, 3156 i 3157 będą mogły być do 1,5 m wyższe od budynku przy ul. Miłej 1. Biorąc pod uwagę, że można je będzie zlokalizować nie bliżej niż 13,5 m (bez okien - 12,5 m) od okien budynku przy ul.

Miłej 1 i będą usytuowane od strony północno-wschodniej, nie należy obawiać się zacieniania lokali w istniejącym budynku.

Ad 2) Nieuzasadniona byłaby zmiana rodzaju dachu na stromy. Po zachodniej stronie ul. Spokojnej, gdzie tereny przeznaczone są pod usługi, przeważają budynki o dachach płaskich.

2. Wspólnota Mieszkaniowa „Słoneczne Gniazdo” w piśmie z dnia 12.04.2018 r. wniosła o:

- 1) zmianę zapisu w §10 ust. 1. pkt 2 lit. a tiret 2 na zapis o treści: „– rozbudowa ul. Wielkopolskiej, w tym budowa i przebudowa ciągów pieszych i tras rowerowych oraz budowę wjazdu do myjni od ul. Wielkopolskiej (za pośrednictwem drogi serwisowej) wraz ze zmianą organizacji ruchu;”;
- 2) zmianę w karcie terenu 08 KS (obecnie 09 KS) zasad obsługi infrastrukturą:
 - „a) dojazd:
 - wjazd od ulic: Wielkopolskiej – istniejącym przed uchwaleniem planu wjazdem (za pośrednictwem drogi serwisowej) oraz wjazd do myjni od ul. Wielkopolskiej (za pośrednictwem drogi serwisowej), zgodnym z opracowywanym przez Wydział Inwestycji UM projektem przebudowy ul. Wielkopolskiej na odcinku od ul. Sopotkiej do ul. Spokojnej i zmianami organizacji ruchu wjazdu do myjni i wyjazdu na ul. Spokojną, położonych poza obszarem objętym planem,
 - wyjazd na ul. Wielkopolską (za pośrednictwem drogi serwisowej) a wyjazd z myjni na ul. Spokojną, położonych poza obszarem objętym planem;”.

Uwagi uzasadniono w poniższy sposób:

- dotychczasowy wjazd do myjni z ul. Spokojnej powoduje powstawanie kolejki samochodów oczekujących na miejsce w myjni, blokujących wjazd w tą ulicę; wielokrotnie kolejka ustawia się nie tylko na Spokojnej ale bywa tak długa, że samochody stoją na 3 jezdni ul. Wielkopolskiej; w przypadku gdy w tym samym czasie pojazdy zjeżdżają ze Spokojnej, wjazd w tą ulicę staje się niemożliwy; wielokrotnie w tym miejscu dochodzi do stłuczek i kolizji;
- oddanie w najbliższym czasie II etapu osiedla „Bernadowo Park” i budowa ul. Kameralnej łączącej osiedla ulic Leśnej i Parkowej z ul. Spokojną, spowoduje znaczny wzrost ruchu samochodowego; już obecnie nie zasługuje ona na swoją nazwę ze względu na intensywny ruch ciężkich samochodów obsługujących budowy w Bernadowie i Kamiennym Potoku oraz pojazdów pracowników firmy Szajna;
- problem z wjazdem do myjni był już kilkakrotnie w latach ubiegłych zgłaszany do ZDiZ lecz dotychczas nie został rozwiązany;

W załączeniu przedstawiono szkic – koncepcję zmiany organizacji ruchu, która wpłynęła do Urzędu Miasta Gdyni 21.02.2018 r. i została przekazana do pracowni projektowej opracowującej projekt przebudowy odcinka ul. Wielkopolskiej od ul. Sopotkiej do ul. Spokojnej.

Wniesiono zastrzeżenie, że nieuwzględnienie propozycji spowoduje uniemożliwienie realizacji projektu przebudowy odcinka ul. Wielkopolskiej od ul. Sopotkiej do ul. Spokojnej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2) Skorygowano ustalenia projektu planu nie wykluczając wyjazdu z terenu myjni na ul. Spokojną. Zmianę zapisu dotyczącego dojazdów uzgodniono z zarządcą drogi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Organizacja ruchu, w tym ustalanie miejsc zjazdów na drogi publiczne, należy do zarządcy dróg. Negatywne stanowisko odnośnie proponowanej w uwadze zmiany miejsca wjazdu na teren myjni na terenie 08 KS (obecnie 09 KS) przedstawił Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni w piśmie nr UD.7215.28.2018.TG z dnia 06.04.2018 r. kierowanym do Wydziału Inwestycji UMG. Ustalony w obowiązującym planie wjazd z ul. Spokojnej i wyjazd na ul. Wielkopolską jest rozwiązaniem uzgodnionym z zarządcą drogi. Poprawę warunków ruchu na początkowym odcinku ul. Spokojnej można uzyskać poprzez zmianę organizacji ruchu na terenie myjni. Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni podjął działania, zmierzające do wprowadzenia oznakowania w celu ograniczenia zatrzymywania się i postoju pojazdów na początkowym odcinku ul. Spokojnej.

3. Wspólnota Mieszkaniowa „Słoneczne Gniazdo” w piśmie z dnia 16.04.2018 r. wniosła o uwzględnienie zmian w projekcie planu:

- 1) zgodnie z treścią uwagi nr 2 pkt 1;
- 2) uzupełnienie zapisu w §10 ust. 1. pkt 2 lit. b: „– budowa i urządzenie ciągu pieszego na terenach 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP) oraz 02 MW2;”
- 3) w karcie terenu 02 MW2 ustalenie w pkt 5 zapisu:

- „wysokość zabudowy – w pasie terenu o szerokości do 30 m od linii rozgraniczającej ul. Parkowej – do 12 m od poziomu ulicy i do 4 kondygnacji, na pozostałym obszarze – do 14,5 m od poziomu ulicy i do 4 kondygnacji, w przypadku gdy 4 kondygnacja niepełna z tarasami od strony terenu 01 MW2,
 - rodzaj dachu – płaski przy niepełnej 4 kondygnacji na pozostałym obszarze;”;
- 4) w karcie terenu 02 MW2 ustalenie w pkt 7 zapisu:
- „zapewnienie wybudowania chodnika i pozostawienie pasa zieleni pomiędzy terenem 02 MW2 umożliwiającym dojazd od ul. Spokojnej do terenu 10 ZP (obecnie 11 ZP) – miejski plac zabaw z urządzeniami do ćwiczeń, przez miejską działkę nr 3173 – położoną poza obszarem objętym planem – oraz zapewnienie przejścia przez fragment działki nr 3831/1 – położonej poza obszarem objętym planem – pomiędzy terenem 02 MW2 i działką nr 3173.”

Do uwagi dołączono szkic obrazujący przebieg ciągu pieszego i pasa zieleni.

Uwagi uzasadniono w poniższy sposób:

- wykonanie dachów płaskich na wysokości 14,5 m od poziomu ulicy na całej ostatniej kondygnacji spowoduje zacienianie lokali w budynku Miła 5 na terenie 01 MW2,
- droga do placu zabaw jest bardzo skomplikowana, konieczne jest przejście ulicami: Spokojną, Wielkopolską, Parkową – niebezpieczne dla dzieci i opiekunów; proponowany chodnik skróci drogę i ułatwi dostęp do lasu – miejskiego terenu rekreacyjnego,
- wniesiono zastrzeżenie, że nieuwzględnienie propozycji zmian pogorszy warunki zamieszkania w sąsiedztwie i utrudni dostęp do placu zabaw oraz rekreacji w lesie miejskim.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 ad 1, 2.

Ad 2, 4) Prezydent Miasta zarządzeniem nr 8208/18/VII/U z dn. 24.07.2018 r., uwzględnił przebieg postulowanego ciągu pieszego przez teren 02 MW2 wzdłuż jego północno-wschodniej granicy.

Ad 3) W projekcie planu ustalono możliwość realizacji czwartej kondygnacji pod warunkiem jej wycofania od strony terenu 01 MW2 na odległość odpowiadającą co najmniej jej wysokości.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 ad 1, 2.

Ad 2, 4) Działka nr 3831/1 położona jest poza obszarem objętym sporządzanym planem, w związku z tym, w ramach jego ustaleń nie można zapewnić przejścia przez fragment tej działki.

4.M. J. wniosła o uwzględnienie zmian projektu planu:

- 1) usunięcie poniższych zapisów:
 - a) § 10 ust. 1 pkt 2 lit. b – o treści: budowa i urządzenie ciągu pieszego na terenach 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP); (uzasadnienie – teren prywatny brak zainteresowania ze strony UM na wykup);
 - b) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. c – o treści: w granicach terenu 09 ZP (obecnie 10 ZP) ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego o znaczeniu lokalnym (...); (uzasadnienie – teren prywatny brak zainteresowania ze strony UM na wykup);
 - c) § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c – o treści: w granicach terenów: 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP) wyznaczono strefę o szerokości 2 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2 x DN200 (...); (uzasadnienie – teren prywatny brak zainteresowania ze strony UM na wykup);
- 2) korekty ustaleń w terenie 03 U/MW2:
 - a) zmiana intensywności zabudowy z 1,0 na 1,2 dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie; wprowadzenie zmiany uzasadniono tym, że w okolicznych kartach terenu występuje intensywność 1,2 oraz powierzchnia zabudowy pozwala na dużo większą intensywność zabudowy tj. 35%;
 - b) dopisanie sformułowania umożliwiającego wejście z przylegającego terenu do kondygnacji, która jest zagłębiona w co najmniej połowie wysokości w świetle;
- 3) korekty ustaleń w terenie 04 US,U – usunięcie podziału na strefę A1 i zastąpienie terenu strefą B oraz umieszczenie w załączniku graficznym nieprzekraczalnych linii zabudowy; proponowane zmiany uzasadniono faktem, że nie uwzględniono podziałów własnościowych przy wyznaczaniu linii zabudowy dla terenu 04 US, U;
- 4) korekty ustaleń w terenie 09 ZP (obecnie 10 ZP):

- a) usunięcie sformułowania „oczko wodne”; wykreślenie zapisu uzasadniono faktem, że nie występuje tam żadne oczko wodne, na terenie jest wykonana melioracja, która kieruje wody opadowe do studzienek kanalizacji deszczowej;
- b) dopisanie do treści – „zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów koniecznych do wspomagania funkcji, o powierzchni zabudowy do 150 m² i powierzchni całkowitej maksymalnie 250 m²”.

Uwagi uzasadniono w poniższy sposób:

Składająca uwagi uważa za błędne ustalenia obowiązującego planu dla terenu 25 US,U, które umożliwiały zabudowę kubaturową i zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, natomiast linie zabudowy w załączniku graficznym nie zostały naniesione w granicach własności składającej uwagę, tylko naniesiono je dla sklepu Biedronka (nie uwzględniono podziałów własnościowych przy wyznaczaniu linii zabudowy). W związku z tym, właścicielka terenu złożyła wnioski o zmianę planu o uzupełnienie załącznika graficznego w linie zabudowy w granicach jej własności. Został dołączony projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu z proponowaną zabudową. Zdaniem właścicielki przedstawiona koncepcja spełnia całkowicie zapotrzebowanie na usługi sportowe i zagospodaruje zieleni w sposób pozwalający na całoroczne wykorzystanie.

W ocenie składającej uwagi zmiana planu spowodowała skutki, które całkowicie uniemożliwiają zagospodarowanie znacznej części jej terenu poprzez przeznaczenie go na cele publiczne oraz naraża ją na ogromne straty ekonomiczne.

Uważa, że UM posiadał i posiada na owym obszarze znaczne tereny, które zostały sprzedane lub są w przygotowaniu do sprzedaży i na tych terenach nie zaplanowano dla mieszkańców terenów sportowych. Te tereny zostały w całości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne pomimo bardzo słabego skomunikowania: SKM, komunikacja miejska, głównych arterii Gdyni oraz braku dostępności do szkół, przedszkoli, sklepów itp. Natomiast teren 04 US,U, który jest znakomicie dostępny zostaje na siłę przeznaczony na cele publiczne. Dlaczego według UM lepiej jest planować zabudowę z dala od centrum miast w terenach często chronionych jak parki krajobrazowe i lasy, bez dostępności: do komunikacji miejskiej, dróg, szkół, sklepów itp. a teren, który posiada te wszystkie atuty przeznacza się na boisko sportowe, które w jej ocenie byłoby zbyt blisko ul. Wielkopolskiej i stwarzałoby zagrożenie dla życia i zdrowia kierujących i korzystających z boiska (ciągły hałas).

Kolejnym niezrozumiałym faktem jest – dlaczego tak dużo terenu składającej uwagę jest przeznaczonych na cele publiczne w tym obszarze a nie zaplanowano tych usług i rekreacji na innych prywatnych lub miejskich terenach? Z dyskusji publicznej wynikało również, że tylko teren US,U składającej uwagę zostanie wykupiony lub wywłaszczony przez UM, ponieważ miasto czekało wiele lat na komercyjne rozwiązanie tego terenu zgodnie z MPZP – niestety bez rezultatu. Takie stwierdzenie budzi zdziwienie, ponieważ złożona została koncepcja zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami MPZP jako rozwiązanie komercyjne ale widać, że plany UM były od samego początku inne co do tego terenu. Składając uwagę dziwi też informacja, że wykup terenu ZP prawdopodobnie nastąpi w bliżej nieokreślonym terminie z uwagi na brak środków w budżecie miejskim i że wniosek o wykup musi złożyć osobiście. Jeżeli miasto nie posiada środków i chęci na wykup to dlaczego planuje na większości terenu prywatnego tak wiele celów publicznych i przerzuca zaspokojenie potrzeb mieszkańców na prywatną osobę.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2 b) Kondygnacja zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest kondygnacją podziemną. Wysokość budynku w rozumieniu ww. rozporządzenia mierzy się mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu (...). Mając na uwadze powyższe, zapisy projektu planu nie ograniczają realizacji wejścia lub wjazdu do kondygnacji podziemnej.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1 a, b, c) Projekt planu ustala miejskie przestrzenie publiczne, a także uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, w obrębie których przewiduje tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym – 09 ZP (obecnie 10 ZP) oraz tereny sportu i rekreacji – 04 US,U. Przez ww. tereny ustala orientacyjny przebieg i urządzenie kwestionowanych w uwadze: ogólnodostępnego

ciągu pieszego, rezerwy terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego oraz rezerwy terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2 x DN200. Zakłada się wykup tych terenów przez gminę.

Ad 2 a) Projekt planu utrzymuje ustalenia planu obowiązującego ustalając dla terenu 03 U/MW2 wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,0. Wskaźnik wnioskowany – do 1,2 został ustalony dla kondygnacji nadziemnych w obowiązującym mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej (uchwała nr XX/473/08 z dnia 28 maja 2008 r.) w trzech terenach zabudowy wielorodzinnej, które zostały zabudowane przed uchwaleniem planu. Analiza ich zagospodarowania wykazała, że rzeczywiste wskaźniki zabudowy są nawet wyższe od dopuszczonych planem – są zbyt wysokie. W tej zabudowie zauważalny jest brak terenów rekreacyjnych i zieleni oraz zewnętrznych miejsc parkingowych. Dla nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ustalono niższy wskaźnik intensywności – do 1,0, który zapewnia właściwe zagospodarowanie terenu. Osiedla z zabudową o takim wskaźniku realizowane w ostatnim czasie w rejonie ulic Sosnowej i Parkowej spełniają oczekiwania mieszkańców.

Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0 jest zgodny z wskaźnikiem proponowanym przez właścicielkę terenu we wniosku o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Na podstawie analizy możliwości zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych, w projekcie planu przeznaczono na zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie 03 U/MW2 o 1100 m² większą powierzchnię terenu niż w planie obowiązującym, co przy wskaźniku intensywności zabudowy 1,0 pozwoli na realizację o 1100 m² większej powierzchni całkowitej zabudowy.

Ad 3) M. J. złożyła wniosek do planu zawierający koncepcję zabudowy terenu, a w uzupełnieniu wnioskowała (w piśmie z dn. 28.02.2017 r.) aby jej teren „przeznaczyć pod zabudowę z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku (starszych) wraz z usługami rehabilitacji”.

W związku z powyższymi wnioskami o zabudowę terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzoną, oznaczonych w sporządzonym projekcie planu – 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP), przeanalizowano dostępność terenów rekreacyjno-sportowych w zachodniej części dzielnicy Mały Kack, Wielki Kack oraz Karwiny. Pod uwagę wzięto istniejące osiedlowe i dzielnicowe tereny rekreacyjno-sportowe takie jak: parki, ogrody dziecięce, siłownie zewnętrzne i boiska sportowe. Analiza wykazała niedostatek terenów sportu i rekreacji, w szczególności w zachodniej części dzielnicy Mały Kack. Niedostatek ten jest częściowo rekompensowany sąsiedztwem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz istniejącymi terenami sportowymi na terenach szkolnych, o ile są one udostępniane po zajęciach. Z uwagi na to, że w zachodniej części dzielnicy Mały Kack nie ma terenów szkolnych, ani innych boisk, brak jest również terenów gminnych odpowiednich dla ich realizacji, na obszarze obejmującym działki nr 2727, 2720, 2719 zasadne jest utrzymanie przeznaczenia planu obowiązującego – zieleni urządzonej (teren 09 ZP – obecnie teren 10 ZP) oraz usług sportu i rekreacji (teren 04 US,U), z dopuszczeniem w strefie A1 lokalizacji budynku zaplecza usług sportu i rekreacji o powierzchni zabudowy do 100 m² oraz wysokości do 6 m.

Uwarunkowania terenu 04 US,U sprzyjają realizacji w jego obszarze boisk sportowych. Jest to obszar płaski bez zadrzewień, położony w pobliżu osiedli zabudowy mieszkaniowej. Jest oddalony od jezdni ul. Wielkopolskiej o ponad 40 m i położony ok. 4 m poniżej poziomu drogi. W pasie terenu izolującego od drogi znajduje się zieleni urządzonej – zadrzewienia i krzewy, a projekt planu dodatkowo przewiduje „uzupełnienie zieleni – utworzenie zwartego pasma zieleni o różnych wysokościach”.

Położony w pobliżu obszaru sporządzanego projektu planu, niezabudowany, przygotowany do sprzedaży teren gminny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, nie nadawałby się do realizacji boisk sportowych. Ukształtowanie terenu – duże nachylenia, w większości obszaru wynoszące ponad 15° wykluczają realizację planowanych obiektów sportowych. Dostępność tego terenu do przystanków komunikacji miejskiej, do szkół, przedszkoli i innych usług jest dobra, podobnie jak terenu wnoszącej uwagę.

Ad 4 a) Oznaczone na rysunku planu na terenie 09 ZP (obecnie 10 ZP) oczko wodne, znajduje się poza terenem należącym do Pani J., w miejscu, gdzie znajduje się zastoisko wody. Natomiast w obszarze nieruchomości wnoszącej uwagę plan obowiązujący i projekt planu przewidują rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego (lokalizacja orientacyjna).

Ad 4 b) Na terenach zieleni urządzonej, w tym na 09 ZP (obecnie 10 ZP), projekt planu dopuszcza obiekty wzbogacające zagospodarowanie i uatrakcyjniające te tereny – obiekty małej architektury

dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Uwarunkowania terenu: ukształtowanie – skarpa, położenie i powierzchnia terenu oraz jego przeznaczenie, przesądzą o ustaleniach planu, które nie przewidują tu realizacji budynków o wnioskowanych parametrach.

5.T. W. wniósł o zmianę projektu planu polegającą na dopuszczeniu zabudowy kubaturowej na terenach 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP). Uwagę uzasadnił analogicznie do uzasadnienia zawartego w uwadze nr 4.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

6. „**Drywa ADV Autoryzowany Dealer Volvo**” wniósł o uwzględnienie poniższych postulatów:

- 1) dla terenu 14 KDW (droga wewnętrzna, obecnie 15 KDW) – przekształcenie na drogę wewnętrzną o szerokości 10 m z pasem jezdnym i chodnikiem, która będzie obsługiwała sąsiednie tereny: 07 U,P (obecnie 08 U,P), 11 E (obecnie 12 E), 10 ZP (obecnie 11 ZP) i 02 MW2; zapewni to uporządkowanie pod kątem prawnym, własności i przeznaczenia;
- 2) dla terenu 07 U,P (zabudowa usługowa, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obecnie 08 U,P):
 - a) parametry zabudowy analogiczne jak dla terenu 05 U:
 - intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9;
 - wysokość zabudowy – do 14 m i do 3 kondygnacji (z uwagi na zróżnicowanie wysokościowe terenu oraz zmianę funkcji inwestycji na handlowo-usługową);
 - b) doprecyzowanie parametru „intensywność zabudowy” i wyłączenie kubatury parkingów będących częścią budynku z intensywności zabudowy kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle;
 - c) korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy – 2,5 m od ul. Parkowej od strony południowej, analogicznie jak po drugiej stronie ul. Parkowej dla istniejącego salonu samochodowego (zachowanie idei podstawowego mpzp – zabudowa usługowa zbliżona obustronnie do ul. Parkowej);
 - d) ekwiwalent za utracony teren w rejonie przebudowy skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i ul. Parkowej w postaci sąsiedniego terenu o tej samej powierzchni w obszarze tej samej jednostki – brak skutków finansowych dla gminy i korekta granic, powierzchni i parametrów zabudowy;
- 3) dla terenu 02 MW2:
 - a) ustanowienie dodatkowej dostępności drogowej od drogi wewnętrznej 14 KDW (obecnie 15 KDW);
 - b) zwiększenie intensywności zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2 (z uwagi na ograniczenie możliwości inwestycyjnych spowodowane przeznaczeniem części terenu na cele ZP i wprowadzeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy 10 m od ww. terenu);
 - c) sugerowana lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż południowej granicy jednostki planistycznej – o ile wymagany – przebieg orientacyjny;
 - d) zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w pasie terenu o szerokości do 30 m od linii rozgraniczającej ul. Parkowej – do 13,5 m od poziomu ulicy (w związku ze zróżnicowaniem wysokościowym ul. Parkowej – różnica wysokości w profilu ul. Parkowej na długości działki wynosi 144 cm); korekta parametrów zabudowy;
- 4) dla terenu 11 E (tereny urządzeń elektroenergetycznych, obecnie 12 E) – dopuszczenie możliwości zagospodarowania tymczasowego terenu;
- 5) dla terenu 10 ZP (zieleń urządzone, obecnie 11 ZP) – włączenie części terenu do jednostki 14 KDW (obecnie 15 KDW); do skorygowania granicy i powierzchnia jednostki.

Do uwagi dołączono szkic obrazujący propozycje korekt na terenach 14 KDW (obecnie 15 KDW), 07 U,P (obecnie 08 U,P), 10 ZP (obecnie 11 ZP) i 11 E (obecnie 12 E).

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1, 5) Ustalono teren drogi wewnętrznej (15 KDW, poprzednio 14 KDW) o szerokości 10 m dla obsługi terenów 08 U,P, 12 E (poprzednio 07 U,P, 11E), z uwzględnieniem bezkolizyjnego dojścia do terenu 11 ZP (poprzednio 10 ZP) oraz ustalono dojście i dojazd do terenu 11 ZP (poprzednio 10 ZP) od ul. Parkowej przez drogę wewnętrzną 15 KDW (poprzednio 14 KDW).

Ad 2 a) Przekazana wstępna koncepcja budynku handlowo-usługowego, planowanego na terenie 07 U,P (obecnie 08 U,P), uzasadniała podwyższenie wskaźników: wysokości i intensywności zabudowy, powyższe zostało uwzględnione w projekcie planu.

Ad 2 c) W projekcie planu uwzględniono korektę południowego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalając ją w odległości 2,5 m od linii rozgraniczającej odcinka ul. Parkowej, położonego poza obszarem objętym projektem sporządzanego planu.

Ad 4) Ze względu na oddalony w czasie termin realizacji stacji transformatorowej w projekcie planu ustalono tymczasowe przeznaczenie terenu, jako kontynuację przeznaczenia ustalonego w projekcie planu dla terenów położonych w sąsiedztwie – zabudowa usługowa, zabudowa o przeznaczeniu składowo-magazynowym, gdzie możliwa będzie realizacja obiektów terenowych i obiektów łatwo rozbieralnych.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3 a, 5) Uzasadnione jest utrzymanie bezkolizyjnego dojścia do terenu zieleni bez przecinania go dojazdem do terenu zabudowy mieszkaniowej 02 MW2, który będzie miał dogodny dostęp od ul. Parkowej.

Ad 2 b) Intensywność zabudowy zdefiniowana jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 pkt 6; zapisano tu, że intensywność zabudowy to: „wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. Kondygnacje, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, są kondygnacjami nadziemnymi, w związku z czym należy je doliczać do intensywności zabudowy (podawanej w dwóch parametrach) i wysokości zabudowy niezależnie od pełnionej funkcji.

Ad 2 c) Proponowana nieprzekraczalna linia zabudowy (w rejonie planowanej przebudowy północnego odcinka ul. Parkowej) znacznie odbiegałaby od linii zabudowy utworzonej przez istniejącą zabudowę przy ul. Parkowej – zabudowę osiedla „Cadena Park” i salon samochodowy „Volvo”.

Ad 2 d) Wnioskowany do zamiany teren powinien pozostać w obszarze drogi dla zapewnienia chodnika dogodnego dla pieszych.

Ad 3 b) Projekt planu ustala dla terenu 02 MW2 wskaźniki analogiczne do ustaleń na terenach planowanej zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji w obowiązującym mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej (uchwała nr XX/473/08 z dnia 28 maja 2008 r.). Wskaźnik wnioskowany – do 1,2 został ustalony dla kondygnacji nadziemnych w ww. planie w trzech terenach zabudowy wielorodzinnej, które zostały zabudowane przed uchwaleniem planu. Analiza ich zagospodarowania wykazała, że rzeczywiste wskaźniki zabudowy są nawet wyższe od dopuszczonych planem – są zbyt wysokie. W tej zabudowie zauważalny jest brak terenów rekreacyjnych i zieleni oraz miejsc parkingowych zewnętrznych. Dla nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ustalono niższy wskaźnik intensywności – do 1,0, który zapewnia właściwe zagospodarowanie terenu. Osiedla z zabudową o takim wskaźniku realizowane w ostatnim czasie w rejonie ulic Sosnowej i Parkowej spełniają oczekiwania mieszkańców. Podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,2 nie było wnioskowane przez właściciela terenu we wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Ad 3 c) Prezydent Miasta zarządzeniem nr 8208/18/VII/U z dn. 24.07.2018 r., uwzględnił przebieg postulowanego ciągu pieszego przez teren 02 MW2, wzdłuż jego północno-wschodniej granicy.

Ad 3 d) Różnica pomiędzy skrajnymi rzędnymi ul. Parkowej, na odcinku przylegającym do pola możliwej zabudowy na terenie 02 MW2, wynosi ok. 1 m, co uwzględniono w zapisach projektu planu ustalając wysokość zabudowy w tej strefie – do 12 m od poziomu ulicy. Nieuzasadnione byłoby podwyższanie wysokości zabudowy do 13,5 m, podczas gdy obowiązujący plan miejscowy, dla zabudowy na terenie (19 MW2) graniczącym z przedmiotowym terenem, dopuszcza wysokość zabudowy do 11 m (od poziomu terenu).

7. **„Dzieci Probiez” Leasing Sp. z o.o. Sp. K.** wniosła o dokonanie zmiany zapisów dla dz. nr 2727 na przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa (MW2,U).

Uwagę uzasadniono w poniższy sposób: Wnioskowana funkcja dla ww. nieruchomości jest wskazana w ustaleniach zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zgodnie z nimi ww. nieruchomość położona jest w strefie miejskiej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. handlowej do 2000 m²). Przedmiotowa nieruchomość położona jest w pasie zabudowy mieszkaniowej, na obszarze silnie zurbanizowanym, o dopuszczalnej uciążliwości akustycznej dla tego typu zabudowy, a wnioskowana funkcja „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (MW2,U)” jest tożsama z przeznaczeniem terenów określonych w planie miejscowym, w granicach sąsiednich nieruchomości przy ul. Parkowej oraz ul. Wzgórze Bernadowo. Wprowadzenie wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenu pozwoli na uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o kolejne obiekty, wytworzenie pierzei oraz ukształtowanie zharmonizowanej przestrzeni miejskiej opartej na spójnej strukturze wytyczonej w ww. studium.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Nieruchomość należąca do Dzieci Probiez Leasing Sp. z o.o. Sp. K. przeznaczona jest w projekcie planu pod usługi sportu i rekreacji, zabudowę usługową 04 US,U oraz zieleni urządzoną 09 ZP (obecnie 10 ZP).

Dla tego rejonu Studium wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej i ustala w ich obszarach „priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych” (zapisy Studium zawarte w rozdziale XII pkt 2 – Struktura funkcjonalna – kierunki zmian w przeznaczeniu terenów).

Realizacja ww. inwestycji w obrębie wskazanych w Studium terenów mieszkaniowych zapewnia prawidłowe, oczekiwane przez mieszkańców, warunki zamieszkania.

W związku z wnioskami o zabudowę terenów oznaczonych w sporządzanym projekcie planu – 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP), przeanalizowano dostępność terenów rekreacyjno-sportowych w zachodniej części dzielnicy Mały Kack, Wielki Kack oraz Karwiny. Pod uwagę wzięto istniejące osiedlowe i dzielnicowe tereny rekreacyjno-sportowe takie jak: parki, ogrody dziecięce, siłownie zewnętrzne i boiska sportowe. Analiza wykazała niedostatek terenów sportu i rekreacji, w szczególności w zachodniej części dzielnicy Mały Kack. Niedostatek ten jest częściowo rekompensowany sąsiedztwem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz istniejącymi terenami sportowymi na terenach szkolnych, o ile są one udostępniane po zajęciach. Z uwagi na to, że w zachodniej części dzielnicy Mały Kack nie ma terenów szkolnych ani innych boisk, brak jest również terenów gminnych odpowiednich dla ich realizacji, na obszarze obejmującym działki nr 2727, 2720, 2719, zasadne jest utrzymanie przeznaczenia planu obowiązującego – zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji.

8. „Zielona Strefa” Renata Matuszewska-Stankiewicz wniosła aby zapisy karty terenu nr 04 US,U dla strefy A2 umożliwiały zabudowę zaplecza do terenów rekreacji i sportu, analogicznie do strefy A1.

Uwagę uzasadniono w poniższy sposób:

Według projektu planu tereny inwestora znajdować się będą w terenie 04 US,U – dla którego przewidziana funkcja to: US (usługi sportu i rekreacji) oraz U (zabudowa usługowa). Karta dzieli obszar na 3 strefy: A1, A2 oraz B i określa sposób zagospodarowania. Strefa A2 daje możliwość zorganizowania usług sportu i rekreacji. W obecnym projekcie tekstu MPZP dla tej strefy obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem terenowych urządzeń sportowych (jak boiska, korty tenisowe), obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi. Nie dopuszcza się na tym terenie (w przeciwieństwie do strefy A1) lokalizacji budynku zaplecza usług (sanitariaty, szatnie, pomieszczenia klubowe o powierzchni zabudowy – do 100 m²). Biorąc pod uwagę fakt odrębnych własności gruntu strefy A1 i A2 niezasadnym wydaje się uzależniać zagospodarowanie terenu A2 od zagospodarowania strefy A1. Każda z nich powinna umożliwiać właścicielom niezależną realizację inwestycji na działce. Żadna funkcja w strefie A2 tymczasem nie jest możliwa bez realizacji zaplecza jakie możliwe jest w strefie A1. Taka sytuacja ogranicza znacząco możliwości zabudowy działki stanowiącej własność inwestora uzależniając go od innego podmiotu a tym samym ogranicza jego konstytucyjną ochronę prawa własności.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren oznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 025 US,U obejmuje działki należące do dwóch właścicieli. Linie zabudowy w obowiązującym planie wyznaczono jedynie na działce nr 2727, należącej do właściciela południowej części terenu. Na ww. działce zrealizowano zabudowę – sklep Biedronka. Właściciel tej części terenu wykorzystał już możliwość zabudowy nieruchomości. Urządzenie zaplecza usług sportu (sanitariaty, szatnie, pomieszczenia klubowe) dla strefy A2 może zapewnić w zrealizowanym budynku. Projekt planu dopuszcza realizację zaplecza sportu jedynie w strefie A1, w której obszarze plan obowiązujący nie przewidywał żadnej zabudowy. Z uwagi na brak terenów rekreacyjnych w dzielnicy Mały Kack, zasadne jest kompleksowe zagospodarowanie obu stref A1 i A2, które docelowo powinny być wykupione przez gminę.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi, w dniach od 02.06.2018 r. do 22.06.2018 r. zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 06.07.2018 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 8208/18/VII/U z dnia 24.07.2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej, które wniosły następujące osoby:

1. P. A. W. – data wpływu 14.06.2018 r.,
2. B. S. – data wpływu 29.06.2018 r.,
3. Wspólnota Mieszkaniowa „Słoneczne Gniazdo” – data wpływu 21.06.2018 r.,
4. K. S. – data wpływu 06.07.2018 r.,
5. M. J. – data wpływu 06.07.2018 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1.P. A. W. wniósł poniższe postulaty:

- 1) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego od ulicy Parkowej do ulicy Spokojnej przez teren 02 MW2 i następnie wzdłuż granicy terenu 01 MW2 aż do ulicy Miłej.
Swoje stanowisko argumentuje faktem, że obecnie przejście przez las graniczący z terenem 02 MW2 jest możliwe, a proponowana zmiana je wyklucza. Dodał, że ogranicza to dostęp do lasu;
- 2) zapisanie w planie zakazu grodzenia terenu 02 MW2;
- 3) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego z ulicy Parkowej do ulicy Wielkopolskiej przez tereny 15 KDW, 12 E i 08 U,P albo 07 U,P oraz 09 KS;
- 4) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż południowej granicy terenu 03 U/MW2, na granicy z terenem 04 US,U;
- 5) zapisanie w planie zakazu grodzenia terenu 03 U/MW2.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Zasadne jest umożliwienie funkcjonowania ogólnodostępnego ciągu pieszego pomiędzy ul. Parkową a ul. Spokojną. Trasa ta powinna przebiegać od ul. Parkowej przez teren 11 ZP – teren publicznej zieleni urządzonej (w sąsiedztwie terenu 02 MW2, który w całości będzie terenem prywatnym), dalej przez teren 01 MW2. Należy podkreślić, że funkcjonowanie takiego ciągu będzie możliwe, o ile Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Słoneczne Gniazdo” (teren 01 MW2) wyrazi zgodę na przebieg ciągu przez obszar ich osiedla.

Ponadto, na terenie 02 MW2, wzdłuż jego północno-wschodniej granicy, przewidziano ogólnodostępny ciąg pieszy. Właściciel terenu potwierdził zgodę na przebieg ww. ciągu.

Warunkiem dalszego przebiegu ciągu pieszego jest zapewnienie kontynuacji jego przebiegu, przez działkę nr 3831/1, położoną poza obszarem objętym sporządzanym obecnie projektem planu.

Bez względu na przebieg ciągu dostęp do lasu będzie nadal zagwarantowany poprzez istniejącą drogę wewnętrzną – odnogę ul. Spokojnej (dz. nr 3179). Zasadna jest przebudowa wejścia do lasu na zakończeniu tej drogi, co umożliwi lepszy dostęp do lasu, a także zagospodarowanie tego terenu dla uzupełnienia oferty rekreacyjnej w tej części dzielnicy.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) W ramach zapisów projektu planu nie można ustalić przejścia ciągu przez fragment działki nr 3831/1, ponieważ znajduje się ona poza obszarem objętym sporządzanym obecnie projektem planu. Można będzie to zapewnić w drodze negocjacji z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Parkowej 7 – 21 (numery nieparzyste) lub w przyszłym planie miejscowym obejmującym teren sąsiadujący z obszarem sporządzanego obecnie projektu planu, bądź alternatywnie kontynuować ciąg pieszy przez fragment terenu 01 MW2 (dz. nr 3175).

Ad 2, 5) Zakaz grodzienia musiałby dotyczyć wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym już ogrodzonych (teren 01 MW2). Zakaz jest niemożliwy do wyegzekwowania, ponieważ realizacja ogrodzeń nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia (z wyjątkiem ogrodzeń o wysokości ponad 2,2 m).

Ad 3) Wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego z ul. Parkowej do ul. Wielkopolskiej przez tereny 15 KDW, 12 E i 08 U,P albo 07 U,P oraz 09 KS nie jest uzasadnione. Zaprojektowana jest przebudowa – poszerzenie końcowego odcinka ul. Parkowej i poszerzenie ul. Wielkopolskiej, z wygodnymi chodnikami, ścieżką rowerową i zielenią. Zbędne byłoby prowadzenie przez tereny prywatne wnioskowanego ciągu pieszego.

Ad 4) Dostęp do terenów sportowo-rekreacyjnych zagwarantowany jest od strony ul. Parkowej (naprzeciw salonu Volvo) i dodatkowo ciągiem pieszym w terenie 10 ZP, łączącym się z chodnikiem w ul. Wielkopolskiej. Zakłada się również dostęp od ul. Wzgórze Bernadowo w rejonie wjazdu na parking przy „Biedronce”. Wyznaczenie kolejnego ogólnodostępnego ciągu pieszego, przez tereny prywatne – wzdłuż południowej granicy terenu 03 U/MW2, na granicy z terenem 04 US,U jest zbędne.

2.B. S. wniosła uwagi z prośbą o:

- 1) zapewnienie dojścia do lasu komunalnego (poza uchwalanym planem) graniczącego z kartą 01 MW2 zarówno od ul. Spokojnej jak i od ulicy Parkowej.

Proponuje rozwiązanie – dojście do placu zabaw (12 E) wzdłuż karty 01 MW2 i 02 MW2 od ulicy Parkowej i placu zabaw licznie odwiedzanego przez mieszkańców oraz dojście wzdłuż 06 U jako dojście od ul. Spokojnej. Po wybudowaniu osiedla ten fragment lasu został prawie całkowicie odcięty. Teren „lasku” mógłby być wykorzystywany na potrzeby mieszkańców i stanowić uzupełnienie oferty rekreacyjnej w tej części dzielnicy. Zmiana w planie umożliwi mieszkańcom poprzez współpracę z Radą Dzielnicy oraz poprzez zaangażowanie w Budżet Obywatelski wykorzystać tę przestrzeń jako atrakcyjną dla lokalnej społeczności. Nie uwzględniając zmiany w planie odcięty zostanie fragment tego atrakcyjnego terenu zielonego od możliwości wykorzystania;

- 2) uwzględnienie zmiany organizacji ruchu – dojazdu do myjni znajdującej się przy skrzyżowaniu ul. Wielkopolskiej i ul. Spokojnej – na terenie nr 09 KS.

Proponowane rozwiązanie – zapewnić dojazd od strony stacji benzynowej a wyjazd na ul. Spokojną. Uzasadnia, że obecnie dojazd do myjni odbywa się od ul. Spokojnej. Na terenie myjni nie ma miejsca na postój w oczekiwaniu na wolne stanowisko. Samochody oczekują na ul. Spokojnej, często na samym skrzyżowaniu, lub tuż przed, nawet na ul. Wielkopolskiej. Stanowi to duże zagrożenie zarówno dla pieszych przechodzących przez pasy wzdłuż ul. Wielkopolskiej jak i dla samochodów skręcających do i wyjeżdżających z ul. Spokojnej. Na końcu ul. Spokojnej w szybkim tempie rozbudowują się osiedla mieszkaniowe. Ruch na skrzyżowaniu Spokojna/Wielkopolska bardzo się nasilił i rośnie też zagrożenie w tym miejscu. Zmiana organizacji dojazdu do myjni jest zasadna i potrzebna.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

Ad 2) Zapis w karcie terenu 09 KS „dojazd od ulic: Wielkopolskiej (za pośrednictwem drogi serwisowej) i Spokojnej, położonych poza obszarem objętym planem”, nie precyzuje dokładnej lokalizacji wjazdów i wyjazdów na przedmiotowy obszar. Zapis ten określa ewentualne możliwości powiązań drogowych, z kolei za szczegółowe zasady organizacji ruchu, w tym ustalanie miejsc zajazdów na drogi publiczne, odpowiada zarządca drogi. Informacja na temat działań dla poprawy organizacji dojazdu do myjni została przekazana Wspólnocie Mieszkaniowej „Słoneczne Gniazdo” pismem (podpisanym przez Wiceprezident Miasta Gdyni K. Gruszecką-Spychałę) nr UD.7215.28-3.2018.TG.5460 z dnia 13.06.2018 r. o treści: „Nawiązano kontakt z właścicielką myjni samochodowej, z którą prowadzone są rozmowy i analizowane są różne rozwiązania mające służyć poprawie przejezdności ul. Spokojnej w sąsiedztwie wjazdu na teren myjni. Na obecnym etapie po stronie właścicielki myjni przewiduje się wyznaczenie na terenie obiektu strefy oczekiwania na mycie, która powinna pomieścić od dwóch do trzech pojazdów oraz korektę łuków istniejącego zjazdu z ul. Spokojnej, aby ułatwić wykonywanie manewrów i umożliwić oczekiwanie na nim kolejnych dwóch do trzech pojazdów. Po stronie zarządcy drogi przewiduje się wprowadzenie zakazu zatrzymywania na ul. Spokojnej począwszy od skrzyżowania z ul. Wielkopolską. Sytuacja

będzie obserwowana i jeżeli zajdzie taka potrzeba, będą rozpatrywane inne możliwości i podejmowane kolejne działania.”

3. Wspólnota Mieszkaniowa „Słoneczne Gniazdo” wniosła poniższe postulaty dotyczące terenu 06 U:

- 1) ustalenie wysokości zabudowy – „do 12 m i do 3 kondygnacji gdy 3 kondygnacja wycofana od strony terenu 01 MW2 na odległość odpowiadającą co najmniej jej wysokości”;
- 2) ustalenie rodzaju dachu – „dach płaski gdy 3 kondygnacja od strony terenu 01 MW2 wycofana co najmniej na swoją wysokość”.

Uwagę uzasadniono w poniższy sposób:

- poziom działek 3155 i 3156 jest wyższy od poziomu chodnika dz. 3151 terenu 01 MW2 graniczącej z terenem 06 U o prawie 2 m i prawie o 3 m od poziomu ul. Spokojnej; wyniesienie terenu jest tak znaczne, że pomiędzy działkami 3154 i 3155 oraz 3151 i 3155-56 powstały skarpy o wysokości do 1,8 m w większości z gruntu nasypowego;
- posadowienie budynków o wysokości 12 m (szczególnie z dachem płaskim) na rzędnej terenu 12,85 m (102,85) spowoduje zacielenie lokali w budynku przy ul. Miłej 1 na terenie 01 MW2;
- uwzględniając uwarunkowania dotychczasowego planu zagospodarowania, proponują rozwiązanie alternatywne, które zmniejszy niebezpieczeństwo zacielenia lokali w budynku Miła 1 na terenie 01 MW2.

Wniesiono zastrzeżenie, że nieuwzględnienie propozycji spowoduje protesty na etapie zatwierdzania projektu zabudowy działek nr 3155, 3156, 3157.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwag nr 1 ad 1.

Projekt planu, na terenie 06 U utrzymuje ustalenia obowiązującego mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej (uchwała nr XX/473/08 z dnia 28 maja 2008 r.) ustalając wysokość zabudowy do 12 m i do 3 kondygnacji. Przy wykorzystaniu maksymalnej wysokości zabudowy, nowe budynki na działkach nr 3155, 3156 i 3157 będą mogły być do 1,5 m wyższe od budynku przy ul. Miłej 1. Biorąc pod uwagę, że można je będzie zlokalizować nie bliżej niż 13,5 m (bez okien - 12,5 m) od okien budynku przy ul. Miłej 1 i będą usytuowane od strony północno-wschodniej, nie należy obawiać się zacielenia lokali w istniejącym budynku.

4.K. S. wniósł poniższe uwagi:

- 1) w kartach terenów 07 U,P i 08 U,P – postulował wykreślenie zapisu o możliwości posadowienia obiektów produkcyjnych.

Uwagę uzasadnił w poniższy sposób.

Wobec zmian jakie zaszły w dzielnicy – powstanie osiedli wielorodzinnych mieszkaniowych, postuluje o wykreślenie tego zapisu. Obiekty produkcyjne w centralnym miejscu południowej części miasta należy uznać za znacząco obniżające standard życia okolicznych mieszkańców i winny być lokalizowane za obwodnicą na terenie Polifarbu. Zakłady produkcyjne to zakłady, które mogą emitować nieprzyjemny zapach, hałas, wzmożony ruch samochodowy (w planie brak zapisu o zakazie lokalizowania zakładów obniżających standard życia okolicznych mieszkańców). Aby nie powodować powstania po stronie miasta ew. konieczności zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych postuluje o możliwość wykorzystywania nieruchomości w dotychczasowy sposób;

- 2) w karcie 06 U – postulował umożliwienie zabudowy mieszkaniowej z obowiązkowymi usługami na parterze od strony ul. Spokojnej obok zabudowy usługowej.

Uwagę uzasadnił tym, że na tym odcinku ul. Spokojna już częściowo jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe - budynek przy ul. Spokojnej 10 (w planie teren, na którym się znajduje się ten budynek jest przewidziany wyłącznie pod usługi). Także na kolejnych działkach nr od 3153 do 3157 winny być wykorzystywane na cele mieszkaniowe (z usługami w parterze). Granice cmentarza rozpoczynają się dalej, a zatem nie będzie on stanowił niedogodności dla przyszłych mieszkańców. Uzasadnieniem zmiany jest zmieniający się charakter tej części dzielnicy, która staje się osiedlem mieszkaniowym. W takim wypadku należy ograniczać działalność, która negatywnie wpływa na życie okolicznych mieszkańców. Usługi na parterze budynków mieszkalnych zapewnią rozszerzenie oferty handlowo-usługowej dla mieszkańców tej części Małego Kacka.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) Plan obowiązujący ustala dla przedmiotowych terenów przeznaczenie – zabudowa usługowa, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Projekt planu powtarza ten zapis i ustala w kartach terenów 07 U,P i 08 U,P w pkt 3 lit. b, że „zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów”. Powyższy zapis powoduje, że na tych terenach może być jedynie prowadzona działalność tzw. nieuciążliwa. Działalność produkcyjna, np. w zakresie nowych technologii, może być realizowana w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, nie obniżając standardu życia mieszkańców.

Ad 2) W pasie terenu po zachodniej stronie ul. Spokojnej przeważają usługi i ze względu na bliskość cmentarza należy utrzymać na terenie 06 U taką funkcję podstawową terenu i nie umożliwiać realizacji nowej, samodzielnej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dopuszcza się tu lokalizację mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową. Odnośnie istniejącej zabudowy mieszkaniowej projekt planu zawiera odpowiednie zapisy: „funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa”.

5.M. J. wniosła o uwzględnienie zmian projektu planu:

- 1) usunięcie poniższych zapisów:
 - a) § 10 ust. 1 pkt 2 lit. b – o treści: budowa i urządzenie ciągu pieszego na terenach 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP); (uzasadnienie – teren prywatny brak zainteresowania ze strony UM na wykup);
 - b) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. c – o treści: w granicach terenu 09 ZP (obecnie 10 ZP) ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego o znaczeniu lokalnym (...); (uzasadnienie – teren prywatny brak zainteresowania ze strony UM na wykup);
 - c) § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c – o treści: w granicach terenów: 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP) wyznaczono strefę o szerokości 2 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2 x DN200 (...); (uzasadnienie – teren prywatny brak zainteresowania ze strony UM na wykup);
- 2) korekty ustaleń w terenie 03 U/MW2 – zmiana intensywności zabudowy z 1,0 na 1,2 dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie; wprowadzenie zmiany uzasadniła tym, że w okolicznych kartach terenu występuje intensywność 1,2, wyliczenia powierzchni zabudowy pozwalają na dużo większą intensywność zabudowy oraz bliskość ewentualnej zabudowy wielorodzinnej do głównych ciągów komunikacyjnych w Gdyni nie będzie zakłócać ruchu na drogach osiedlowych co w dzisiejszym planowaniu jest największą bolączką dla lokalnego społeczeństwa – budowane wielkie osiedla poza centrami dzielnic bez odpowiedniej infrastruktury prowadzi do konfliktów;
- 3) korekty ustaleń w terenie 04 US,U – usunięcie podziału na strefę A1 i zastąpienie terenu strefą B oraz umieszczenie w załączniku graficznym nieprzekraczalnych linii zabudowy; proponowane zmiany uzasadniła faktem, że w obecnie obowiązującym planie miejscowym nie uwzględniono podziałów własnościowych przy wyznaczaniu linii zabudowy dla terenu 04 US, U; bliskość ewentualnej zabudowy wielorodzinnej przy głównych ciągach komunikacyjnych w Gdyni nie będzie zakłócać ruchu na drogach osiedlowych co w dzisiejszym planowaniu jest największą bolączką dla lokalnego społeczeństwa;
- 4) korekty ustaleń w terenie 09 ZP (obecnie 10 ZP):
 - a) usunięcie sformułowania „oczko wodne”; wykreślenie zapisu uzasadniono faktem, że nie występuje tam żadne oczko wodne, na terenie jest wykonana melioracja, która kieruje wody opadowe do studzienek kanalizacji deszczowej;
 - b) dopisanie do treści – „zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów koniecznych do wspomagania funkcji, o powierzchni zabudowy do 150 m² i powierzchni całkowitej maksymalnie 250 m²”.

Uwagi uzasadniła w poniższy sposób:

Wnosząca uwagi uważa za błędne ustalenia obowiązującego planu dla terenu 25 US,U, które umożliwiały zabudowę kubaturową i zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, natomiast linie zabudowy w załączniku graficznym nie zostały naniesione w granicach jej własności, tylko naniesiono je dla sklepu Biedronka (nie uwzględniono podziałów własnościowych przy wyznaczaniu linii zabudowy). W związku z tym, właścicielka terenu złożyła wniosek o zmianę planu o uzupełnienie załącznika graficznego o linie zabudowy w granicach jej własności, Wnosząca uwagę przedstawiła projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu oraz proponowaną zabudowę.

Zdaniem właścicielki przedstawiona koncepcja spełnia całkowicie zapotrzebowanie na usługi sportowe i zagospodarowuje zielen w sposób pozwalający na całoroczne wykorzystanie. W ocenie wnoszącej uwagę zmiana planu spowodowała skutki, które całkowicie uniemożliwiają zagospodarowanie znacznej części jej terenu poprzez przeznaczenie go na cele publiczne oraz naraża ją na ogromne straty ekonomiczne. Uważa, że zadziwiający jest upór prezydenta oraz urzędników aby teren, którego jest właścicielką przeznaczyć na cele publiczne mając świadomość tego, że Urząd Miasta sam od siebie nie będzie dążyć do wywłaszczenia jej terenu tylko będzie czekać na jej wniosek aby to z jej inicjatywy wykupić teren, co prawdopodobnie skutkować będzie brakiem ewentualnych przyszłych roszczeń gdyby w niedalekiej przyszłości został zmieniony plan miejscowy z innymi zapisami tj. bardziej korzystnymi dla przyszłego inwestora. Dlaczego według UM lepiej jest planować zabudowę z dala od centrum miast w terenach często chronionych jak parki krajobrazowe i lasy, bez dostępności do: komunikacji SKM, komunikacji miejskiej, dróg, szkół, sklepów itp. a teren, który posiada te wszystkie atuty przeznaczona na boisko sportowe, które w jej ocenie byłoby zbyt blisko ul. Wielkopolskiej i stwarzałoby zagrożenie dla życia i zdrowia kierujących i korzystających z boiska (ciągły hałas). Wnosząca uwagę stwierdza, że nie zna przypadku w całym Trójmieście aby ktoś budował takie obiekty przy drodze o takim natężeniu ruchu.

Z dwóch dyskusji publicznych, które się odbyły jasno wynika, że lokalne społeczeństwo nie jest zainteresowane usługami sportowymi w tamtym rejonie z uwagi na hałas i bliskość do drogi o takim natężeniu ruchu, a są bardzo zainteresowani i już podjęli kroki aby przy ul. Spokojnej realizować taki teren, co zgłaszali i zgłaszają do budżetu obywatelskiego. W jej ocenie cała zmiana planu miejscowego jest zrealizowana pod właściciela, który dzięki zaproponowanym zmianom przez biuro planowania zyska największą korzyść poprzez możliwość zabudowy wielorodzinnej na terenie 02 MW2, na którym wcześniej za wiele nie można było zrealizować oraz ekstra otrzymał zmianę parametrów możliwości zabudowy terenu 08 U,P na jego korzyść – podwojenie współczynników. Taki scenariusz był poruszony na dyskusji publicznej i obecne tam osoby same to stwierdziły. Prosi o analizę i sprawdzenie czy nie są to zaplanowane działania aby jej teren został blokowany przez zapisy planu miejscowego przez tyle lat aby w końcu pozbyła się za bezcen terenu.

Planowane zapisy planu miejscowego, zdaniem wnoszącej uwagę, powodują zamrożenie jakiegokolwiek inwestycji na jej terenie na kolejne dziesięciolecia (będzie to prawie ćwierć wieku) gdzie już od ponad 10 lat nie jest w stanie zagospodarować wg własnych potrzeb z uwagi na zapisy o usługach sportu. Wnosząca uwagę zaznacza, że z majątku jej rodziny wiele terenów zostało wywłaszczonych na cele publiczne typu drogi itp. i próba ukarania jej lub oddania czegoś na rzecz miasta wydaje się być nie na miejscu.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1 a,b,c) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 1 a,b,c.

Projekt planu ustala miejskie przestrzenie publiczne, a także uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, w obrębie których przewiduje tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym – 09 ZP (obecnie 10 ZP) oraz tereny sportu i rekreacji – 04 US,U. Przez ww. tereny ustala orientacyjny przebieg i urządzenie kwestionowanych w uwadze: ogólnodostępnego ciągu pieszego, rezerwy terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego oraz rezerwy terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2 x DN200. Zakłada się wykup tych terenów przez gminę.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 2 a.

Projekt planu utrzymuje ustalenia planu obowiązującego ustalając dla terenu 03 U/MW2 wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,0. Wskaźnik wnioskowany – do 1,2 został ustalony dla kondygnacji nadziemnych w obowiązującym mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej (uchwała nr XX/473/08 z dnia 28 maja 2008 r.) w trzech terenach zabudowy wielorodzinnej, które zostały zabudowane przed uchwaleniem planu. Analiza ich zagospodarowania wykazała, że rzeczywiste wskaźniki zabudowy są nawet wyższe od dopuszczonych planem – są zbyt wysokie. W tej zabudowie zauważalny jest brak terenów rekreacyjnych i zieleni oraz zewnętrznych miejsc parkingowych. Dla nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ustalono niższy wskaźnik intensywności – do 1,0, który zapewnia właściwe zagospodarowanie terenu. Osiedla z zabudową o takim wskaźniku

realizowane w ostatnim czasie w rejonie ulic Sosnowej i Parkowej spełniają oczekiwania mieszkańców.

Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0 jest zgodny ze wskaźnikiem proponowanym przez właścicielkę terenu we wniosku o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Na podstawie analizy możliwości zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych, w projekcie planu przeznaczono na zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie 03 U/MW2 o 1100 m² większą powierzchnię terenu niż w planie obowiązującym, co przy wskaźniku intensywności zabudowy 1,0 pozwoli na realizację o 1100 m² większej powierzchni całkowitej zabudowy.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 3.

M. J. złożyła wniosek do planu zawierający koncepcję zabudowy terenu, a w uzupełnieniu wniosku (w piśmie z dn. 28.02.2017 r.) aby jej teren „przeznaczyć pod zabudowę z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku (starszych) wraz z usługami rehabilitacji”.

W związku z powyższymi wnioskami o zabudowę terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonych w sporządzanym projekcie planu – 04 US,U i 09 ZP (obecnie 10 ZP), przeanalizowano dostępność terenów rekreacyjno-sportowych w zachodniej części dzielnicy Mały Kack, Wielki Kack oraz Karwiny. Pod uwagę wzięto istniejące osiedlowe i dzielnicowe tereny rekreacyjno-sportowe takie jak: parki, ogrody dziecięce, siłownie zewnętrzne i boiska sportowe. Analiza wykazała niedostatek terenów sportu i rekreacji, w szczególności w zachodniej części dzielnicy Mały Kack. Niedostatek ten jest częściowo rekompensowany sąsiedztwem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz istniejącymi terenami sportowymi na terenach szkolnych, o ile są one udostępniane po zajęciach. Z uwagi na to, że w zachodniej części dzielnicy Mały Kack nie ma terenów szkolnych, ani innych boisk, brak jest również terenów gminnych odpowiednich dla ich realizacji, na obszarze obejmującym działki nr 2727, 2720, 2719 zasadne jest utrzymanie przeznaczenia planu obowiązującego – zieleni urządzonej (teren 09 ZP – obecnie teren 10 ZP) oraz usług sportu i rekreacji (teren 04 US,U), z dopuszczeniem w strefie A1 lokalizacji budynku zaplecza usług sportu i rekreacji o powierzchni zabudowy do 100 m² oraz wysokości do 6 m.

Uwarunkowania terenu 04 US,U sprzyjają realizacji w jego obszarze boisk sportowych. Jest to obszar płaski bez zadrzewień, położony w pobliżu osiedli zabudowy mieszkaniowej. Jest oddalony od jezdni ul. Wielkopolskiej o ponad 40 m i położony ok. 4 m poniżej poziomu drogi. W pasie terenu izolującego od drogi znajduje się zieleni urządzonej – zadrzewienia i krzewy, a projekt planu dodatkowo przewiduje „uzupełnienie zieleni – utworzenie zwartej pasma zieleni o różnych wysokościach”.

Położony w pobliżu obszaru sporządzanego projektu planu, niezabudowany, przygotowany do sprzedaży teren gminny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, nie nadawałby się do realizacji boisk sportowych. Ukształtowanie terenu – duże nachylenia, w większości obszaru wynoszące ponad 15° wykluczają realizację planowanych obiektów sportowych. Dostępność tego terenu do przystanków komunikacji miejskiej, do szkół, przedszkoli i innych usług jest dobra, podobnie jak terenu wnoszącej uwagę.

Ad 4 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 4 a.

Oznaczone na rysunku planu na terenie 09 ZP (obecnie 10 ZP) oczko wodne, znajduje się poza terenem należącym do Pani J., w miejscu, gdzie znajduje się zastoisko wody. Natomiast w obszarze nieruchomości wnoszącej uwagę plan obowiązujący i projekt planu przewidują rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego (lokalizacja orientacyjna).

Ad 4 b) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 4 b.

Na terenach zieleni urządzonej, w tym na 09 ZP (obecnie 10 ZP), projekt planu dopuszcza obiekty wzbogacające zagospodarowanie i uatrakcyjniające te tereny – obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Uwarunkowania terenu: ukształtowanie – skarpa, położenie i powierzchnia terenu oraz jego przeznaczenie, przesądzają o ustaleniach planu, które nie przewidują tu realizacji budynków o wnioskowanych parametrach.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci, w dniach od 06.10.2018 r. do 26.10.2018 r. została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 09.11.2018 r.). Prezydent

Miasta Gdyni zarządzeniem nr 13/18/VIII/M z dnia 20.11.2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 nie uwzględnił.

Uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej, wniosła następująca osoba:

1.M. J. wniosła o uwzględnienie zmian projektu planu:

- 1) usunięcie poniższych zapisów:
 - a) § 10 ust. 1 pkt 2 lit. b – o treści: budowa i urządzenie ciągu pieszego na terenach 04 US,U i 10 ZP (uzasadnienie – teren prywatny, od ponad dekady blokowanie zagospodarowania terenu oraz zupełny brak zainteresowania, w tym brak jakiegokolwiek kontaktu ze strony UM na wykup lub zamianę nieruchomości);
 - b) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. c – o treści: w granicach terenu 10 ZP ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego o znaczeniu lokalnym (...); (uzasadnienie – teren prywatny, od ponad dekady blokowanie zagospodarowania terenu oraz zupełny brak zainteresowania, w tym brak jakiegokolwiek kontaktu ze strony UM na wykup lub zamianę nieruchomości);
 - c) § 10 ust. 2 pkt. 5 lit. c – o treści: w granicach terenów: 04 US,U i 10 ZP wyznaczono strefę o szerokości 2 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2 x DN200 (...); (uzasadnienie – teren prywatny, od ponad dekady blokowanie zagospodarowania terenu oraz zupełny brak zainteresowania, w tym brak jakiegokolwiek kontaktu ze strony UM na wykup lub zamianę nieruchomości);
- 2) korekty ustaleń w terenie 03 U/MW2 – zmiana intensywności zabudowy z 1,0 na 1,2 dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie; wprowadzenie zmiany uzasadnia tym, że w okolicznych kartach terenu występuje intensywność 1,2, wyliczenia powierzchni zabudowy pozwalają na dużo większą intensywność zabudowy oraz bliskość ewentualnej zabudowy wielorodzinnej do głównych ciągów komunikacyjnych w Gdyni nie będzie zakłócać ruchu na drogach osiedlowych co w dzisiejszym planowaniu jest największą bolączką dla lokalnego społeczeństwa – budowane wielkie osiedla poza centrami dzielnic bez odpowiedniej infrastruktury prowadzi do konfliktów w społeczeństwie. Najlepszym przykładem problemów z lokalizacją zabudowy wielorodzinnej były wszystkie dyskusje publiczne nad przedmiotowym planie, w którym problem z zatłoczonymi drogami osiedlowymi był głównym tematem spornym pomiędzy uczestnikami dyskusji. Bliskość do ul. Wielkopolskiej jak i kolei Metropolitarnej powinno premiować wykorzystanie takich terenów na zabudowę mieszkaniową. Nie można oczekiwać zmniejszenia ruchu aut na drogach planując zabudowę z dala od głównych ulic i przystanku kolei metropolitarnej, która właśnie do tego została stworzona. Obecna tendencja wielkich miast na całym świecie jest taka, że zabudowa mieszkaniowa jest realizowana jak najbliżej centrów miast z uwagi na dostępność komunikacji miejskiej przez co mieszkańcy są bardziej zadowoleni z życia w takich miastach. Jedynym wyjątkiem okazuje się być Gdynia, która mając możliwość zaspokoić potrzeby mieszkańców w dostęp do wszystkich udogodnień życia codziennego, w tym ograniczenia poruszania się mieszkańców autami, wszystkimi sposobami blokuje taką możliwość;
- 3) korekty ustaleń w terenie 04 US,U – usunięcie podziału na strefę A1 i zastąpienie terenu strefą B oraz umieszczenie w załączniku graficznym nieprzekraczalnych linii zabudowy; proponowane zmiany uzasadnia faktem, że w obecnie obowiązującym planie miejscowym nie uwzględniono podziałów własnościowych przy wyznaczaniu linii zabudowy dla terenu 04 US, U – argument dyrektora BPPMG podczas dyskusji publicznych nad planem miejscowym i bagatelizowanie tego błędu, że ktoś to przeoczył i jest to mały błąd wydaje się być, zdaniem wnoszącej uwagę, niepoważny w tak poważnych kwestiach jak planowanie przestrzenne; Jednocześnie wnosząca uwagę prosi o podanie wszystkich szczegółów owego „przeoczenia” z podaniem danych pracownika, który dopuścił do takiej sytuacji; Dodatkowo uzasadnia proponowaną zmianę bliskością ewentualnej zabudowy do głównych ciągów komunikacyjnych w Gdyni nie będzie zakłócać ruchu na drogach osiedlowych co w dzisiejszym planowaniu jest największą bolączką dla lokalnego społeczeństwa; Poinformowała także, że podczas trzech dyskusji publicznych nikt nie był i nie jest zainteresowany obiektami sportowymi w tym miejscu;
- 4) korekty ustaleń w terenie 10 ZP – usunięcie sformułowania „oczko wodne”; wykreślenie zapisu uzasadnia faktem, że nie występuje tam żadne oczko wodne, na terenie jest wykonana

melioracja, która kieruje wody opadowe do studzienek kanalizacyjnych.

Uwagi dodatkowo uzasadniono w poniższy sposób:

Wnosząca uwagę nie potrafi zrozumieć działania Pana Prezydenta aby na kolejną dekadę blokować zagospodarowanie jej terenu bez prawdziwego uzasadnienia. Zwraca uwagę, że czeka już 10 lat i kolejnych 10 lat może już nie doczekać z uwagi wieku oraz choroby. Słowa, które słyszy od 10 lat o wykorzystaniu jej terenu na cele sportowe nie są prawdą. Czekala te wszystkie lata na krok ze strony UM i jak się przekonała, że obiekty sportowe i chęci UM na zagospodarowanie są tzw. „lipą”, złożyła konkretny projekt zagospodarowania jej działek zgodnie z obowiązującymi zapisami planu miejscowego (uznając, że linie zabudowy to jest faktyczne przeoczenie i mały błąd ze strony Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni).

Podsumowując, wnosząca uwagę nie zgadza się z zaproponowanymi zmianami w MPZP dotyczącymi jej terenów 04 US,U i 10 ZP oraz prosi o uwzględnienie zmian, które były złożone z wnioskiem o zmianę planu miejscowego, tzn. uzupełnienie załącznika graficznego w linie zabudowy na jej terenie 04 US,U oraz uwzględnienie powyższych uwag.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1 a,b,c) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 1 a,b,c.

Projekt planu ustala miejskie przestrzenie publiczne, a także uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, w obrębie których przewiduje tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym – 09 ZP (obecnie 10 ZP) oraz tereny sportu i rekreacji – 04 US,U. Przez ww. tereny ustala orientacyjny przebieg i urządzenie kwestionowanych w uwadze: ogólnodostępnego ciągu pieszego, rezerwy terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego oraz rezerwy terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2 x DN200. Zakłada się wykup tych terenów przez gminę.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 2 a.

Projekt planu utrzymuje ustalenia planu obowiązującego ustalając dla terenu 03 U/MW2 wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,0. Wskaźnik wnioskowany – do 1,2 został ustalony dla kondygnacji nadziemnych w obowiązującym mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej (uchwała nr XX/473/08 z dnia 28 maja 2008 r.) w trzech terenach zabudowy wielorodzinnej, które zostały zabudowane przed uchwaleniem planu. Analiza ich zagospodarowania wykazała, że rzeczywiste wskaźniki zabudowy są nawet wyższe od dopuszczonych planem – są zbyt wysokie. W tej zabudowie zauważalny jest brak terenów rekreacyjnych i zieleni oraz zewnętrznych miejsc parkingowych. Dla nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ustalono niższy wskaźnik intensywności – do 1,0, który zapewnia właściwe zagospodarowanie terenu. Osiedla z zabudową o takim wskaźniku realizowane w ostatnim czasie w rejonie ulic Sosnowej i Parkowej spełniają oczekiwania mieszkańców.

Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0 jest zgodny z proponowanym przez właścicielkę terenu we wniosku o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Na podstawie analizy możliwości zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych, w projekcie planu przeznaczono na zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 03 U/MW2 o 1100 m² większą powierzchnię terenu niż w planie obowiązującym, co przy wskaźniku intensywności zabudowy 1,0 pozwoli na realizację o 1100 m² większej powierzchni całkowitej zabudowy.

Ad 3) M. J. złożyła wniosek do planu zawierający koncepcję zabudowy terenu, a w uzupełnieniu wnioskowała (w piśmie z dn. 28.02.2017 r.) aby jej teren „przeznaczyć pod zabudowę z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku (starszych) wraz z usługami rehabilitacji.

W związku z powyższymi wnioskami o zabudowę terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonych w sporządzonym projekcie planu – 04 US,U i 09 ZP (nowy nr 10 ZP), przeanalizowano dostępność terenów rekreacyjno-sportowych w zachodniej części dzielnicy Mały Kack, Wielki Kack oraz Karwiny. Pod uwagę wzięto istniejące osiedlowe i dzielnicowe tereny rekreacyjno-sportowe takie jak.: parki, ogrody dziecięce, siłownie zewnętrzne i boiska sportowe. Analiza wykazała niedostatek terenów sportu i rekreacji, w szczególności w zachodniej części dzielnicy Mały Kack. Niedostatek ten jest częściowo rekompensowany sąsiedztwem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz istniejącymi terenami sportowymi na terenach szkolnych, o ile są one udostępniane po zajęciach. Z uwagi na to, że w zachodniej części dzielnicy Mały Kack nie ma terenów szkolnych, ani innych boisk, brak jest

również terenów gminnych odpowiednich dla ich realizacji, na obszarze obejmującym działki nr 2727, 2720, 2719 zasadne jest utrzymanie przeznaczenia planu obowiązującego – zieleni urządzonej (teren 09 ZP - nowy nr 10 ZP) oraz usług sportu i rekreacji (teren 04 US,U), z dopuszczeniem w strefie A1 lokalizacji budynku zaplecza usług sportu i rekreacji o powierzchni zabudowy do 100 m² oraz wysokości do 6 m.

Uwarunkowania terenu 04 US,U sprzyjają realizacji w jego obszarze boisk sportowych. Jest to obszar płaski bez zadrzewień, położony w pobliżu osiedli zabudowy mieszkaniowej. Jest oddalony od jezdni ul. Wielkopolskiej o ponad 40 m i położony ok. 4 m poniżej poziomu drogi. W pasie terenu izolującego od drogi znajduje się zieleń urządzona – zadrzewienia i krzewy, a projekt planu dodatkowo przewiduje „uzupełnienie zieleni – utworzenie zwartego pasma zieleni o różnych wysokościach.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.05.2018 r. dotyczącym uwagi nr 4 ad 4 a. Oznaczone na rysunku planu na terenie 09 ZP (nowy nr 10 ZP) oczko wodne, znajduje się poza terenem należącym do Pani J., w miejscu, gdzie znajduje się zastoisko wody. Natomiast w obszarze nieruchomości wnoszącej uwagę plan obowiązujący i projekt planu przewidują rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego (lokalizacja orientacyjna).