

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej

Protokół został sporządzony w dniu 28 marca 2018 r., w Gdynia InfoBox Obserwatorium Zmian, ul. Świętojańska 30 przez Marka Rybińskiego – pracownika Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

Na podstawie art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w dniu 28 marca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Marek Karzyński poinformował, że przedmiotem dyskusji publicznej jest wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej, który sporządzany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Omówił procedurę sporządzania planu miejscowego oraz przedstawił konsekwencje prawne uchwalenia planu. Ponadto poinformował zebranych, że w przypadku kwestionowania ustaleń projektu planu uprawnieni są, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od dnia zakończenia terminu wyłożenia, tj. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 kwietnia 2018 r. Złożone w terminie uwagi zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gdyni. Plan miejscowy uchwała Rada Miasta Gdyni, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Gdyni uwag do projektu planu.

Następnie Alicja Kowalska, projektantka planu, przedstawiła położenie obszaru objętego projektem planu na tle obecnie obowiązujących planów miejscowych. Omówiła strukturę własności oraz zaprezentowała założenia projektu planu, skupiając się na przedstawieniu zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego.

II. Głos w dyskusji zabrały następujące osoby:

1. wyraziła zaniepokojenie planowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami, która spowoduje nie tylko zwiększenie ruchu samochodowego w sąsiedztwie, lecz wpłynie również na pogorszenie wadliwie funkcjonującego, jej zdaniem, systemu odprowadzania wód opadowych (zalewanie piwnic). Następnie zadała pytania:
 - Jaka zabudowa jest dopuszczona na terenie 03 U/MW2?
 - Z której ulicy planowany jest dojazd do terenu 04 US,U?
 - Czy pomimo faktu, że po dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół, zainteresowani wprowadzeniem zmian do projektu planu powinni składać pisemne uwagi?

Marek Karzyński wyjaśnił, że obszar objęty projektem planu posiada dogodne połączenia komunikacją zbiorową, ponieważ w pobliżu znajduje się przystanek autobusowy oraz kolejowy PKM Gdynia Karwiny. Dodatkowo poinformował, że w związku z projektem „Budowy węzła integracyjnego transportu publicznego przy przystanku PKM Gdynia Karwiny”, planowana jest przebudowa skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i Parkowej oraz lokalizacja zatoki autobusowej, co poprawi skomunikowanie obszaru objętego planem. W nawiązaniu do zagadnienia niesprawnej gospodarki wodnej zwrócił uwagę, że realizacja zabudowy nie może skutkować zalewaniem sąsiednich obszarów. Jeżeli taka sytuacja ma miejsce, należy to zgłosić do odpowiednich służb, w tym wypadku do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni.

Alicja Kowalska wyjaśniła, że na terenie 03 U/MW2 w parterach budynków od strony ul. Parkowej wymagane są usługi, a na wyższych kondygnacjach może być realizowana funkcja mieszkaniowa. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych.

Marek Karzyński wyjaśnił, że teren 04 US,U planowany jest jako ogólnodostępny oraz dedykowany mieszkańcom okolicznych osiedli. Założeniem planu jest by mieszkańcy dostawali się do tego obszaru pieszo lub rowerem. Dojazd techniczny przewidziany jest od ul. Parkowej.

Podkreślił, że uwaga o zmianę zapisów projektu planu będzie formalną uwagą do projektu planu jeżeli zostanie złożona w formie pisemnej oraz w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu.

2. wyraziła swoje niezadowolenie z powodu złej dostępności do istniejącego placu zabaw przy ul. Parkowej. Wyjaśniła, że osiedla znajdujące się przy ul. Parkowej i Spokojnej są ogrodzone, a to uniemożliwia dogodnie dojście do placu zabaw. Dodatkowo zwróciła uwagę, że teren lasu przy ul. Spokojnej obecnie odgradzony jest wysokim murem, który również stanowi barierę utrudniającą dostęp do lasu oraz do terenu rekreacyjnego.

Marek Karzyński odpowiedział, że plac zabaw planowany na terenie 10 ZP ma być ogólnodostępny. Poprawę dostępu można uzyskać dzięki porozumieniu z właścicielami terenów przylegających do placu zabaw. Przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej na terenie 01 MW2 wypowiedzieli się, że nie widzą przeszkód dla umożliwienia przejścia przez ich teren do placu zabaw.

3. zapytał czy teren 04 US,U zostanie zagospodarowany jako teren usług skierowanych dla osób starszych i czy zostanie wykupiony przez miasto?

Marek Karzyński wyjaśnił, że po uchwaleniu planu część terenu 04 US,U będzie wykupiona i zostaną tu urządzone tereny sportowo-rekreacyjne.

4. zapytał czy na terenie 04 US,U będzie dalej funkcjonowało centrum ogrodnicze?

Marek Karzyński zwrócił uwagę, że centrum ogrodnicze prowadzi działalność, która nie wymaga pozwolenia na budowę – funkcjonuje bez względu na ustalenia planu miejscowego. Miasto nie planuje wykupienia tej części terenu 04 US,U, w związku z tym centrum ogrodnicze będzie mogło dalej funkcjonować na tym obszarze.

5. zadał następujące pytania:

- Czy miasto planuje wykupić teren 09 ZP oraz urządzić na nim jezioro?
- Czy przeznaczenie terenu 04 US,U pod zabudowę mieszkaniową lub usługi skierowane do osób starszych byłoby lepsze niż funkcje sportowo-rekreacyjne? Zwrócił uwagę, że Studium nie przewiduje na terenie 04 US,U funkcji sportowo-rekreacyjnych.

Marek Karzyński wyraził opinię, że docelowo miasto będzie chciało wykupić teren 09 ZP, jednak zależy to będzie od możliwości finansowych. Na terenie 09 ZP, na rysunku planu, wskazana została orientacyjna lokalizacja planowanego zbiornika retencyjnego o znaczeniu lokalnym, którego zadaniem jest spowolnienie spływu wód.

Dyrektor podkreślił, że wskazane w Studium tereny mieszkaniowe oznaczają nie tylko zabudowę mieszkaniową lecz także towarzyszącą im infrastrukturę – drogi, dojścia, parkingi, a także tereny zieleni i sportu. Ich szczegółowa lokalizacja ustalana jest głównie na etapie tworzenia planów miejscowych.

Podkreślił, że przeprowadzone analizy możliwości dostępu mieszkańców dzielnicy Mały Kack do terenów rekreacyjnych i sportowych wykazały wyraźny brak tych obiektów w tej dzielnicy. W związku z tym, zdecydowano o pozostawieniu w obrębie terenu oznaczonego w projekcie planu 04 US,U przeznaczenia ustalonego w planie obowiązującym – usługi sportu i rekreacji oraz o realizacji obiektów sportowych, które będą służyć społeczności lokalnej. Natomiast usługi z zakwaterowaniem dla osób starszych mogą zostać zrealizowane na terenie 03 U/MW2.

6. zadał następujące pytania:

- Czy jest możliwe wykreślenie z karty terenu 08 KS dopuszczenia wjazdu na teren od ul. Spokojnej?
- W jaki sposób będzie mierzona dopuszczalna wysokość zabudowy na terenie 02 MW2 oraz czy planowana zabudowa na tym terenie nie będzie wyższa od obiektów znajdujących się na terenie 01 MW2?
- Kto będzie ponosił koszty utworzenia nowego placu zabaw na terenie 10 ZP oraz czy planowana jest realizacja muru oporowego w związku z występującymi różnicami poziomów na tym terenie?

Marek Karzyński wyjaśnił, że projekt planu z zapisami dotyczącymi dojazdów uzyskał pozytywne uzgodnienie Zarządu Dróg i Zieleni. Jeżeli w uwagach do projektu planu będzie wnioskowane wykreślenie wjazdu na teren 08 KS od ul. Spokojnej, wówczas skorygowany projekt planu zostanie ponownie przekazany do ZDiZ w celu uzyskania uzgodnienia.

Odnosząc się do sposobu mierzenia wysokości zabudowy na terenie 02 MW2 przytoczył zapis planu, który mówi, że „wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to wymiar mierzony od poziomu przyległej, istniejącej lub projektowanej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy”. Zwrócił także uwagę, że zamierzeniem planu jest dopuszczenie takiej wysokości zabudowy, która nie wpłynie w negatywny sposób na istniejącą zabudowę na terenie 01 MW2. W celu dokładnej weryfikacji, zostanie ponownie przeanalizowana wysokość zabudowy z wykorzystaniem przekroju terenu.

Odnosnie terenu 10 ZP wyjaśnił, że koszty urządzenia i utrzymania planowanego placu zabaw zostaną poniesione przez miasto. Ewentualna realizacja muru oporowego będzie zależać od dokładnego projektu zagospodarowania obszaru.

7. zadał następujące pytania:

- Czy będzie utworzone dojście do planowanego placu zabaw na terenie 10 ZP?
- Dlaczego miasto nie urządziło obiektu sportowego na terenie przeznaczonym w obowiązującym planie miejscowym pod urządzenia elektroenergetyczne (41 E)?

Marek Karzyński poinformował, że plac zabaw na terenie 10 ZP będzie ogólnodostępny oraz zostanie wykorzystane istniejące dojście, dla którego wydzielono pas terenu o szerokości 5 metrów.

Zwrócił także uwagę, że propozycja utworzenia obiektu sportowego na działce gminnej przy ul. Parkowej była niemożliwa z powodu rezerwacji terenu pod urządzenia elektroenergetyczne (stacja transformatorowa). Projekt planu zakłada nową lokalizację stacji transformatorowej i zamianę gruntu należącego do miasta na część działki właściciela prywatnego, na której obecnie planowana jest budowa tej stacji.

III. Ustalenia z dyskusji:

Dyskusja nie doprowadziła do sformułowania ustaleń.

IV. Na zakończenie dyskusji Marek Karzyński podziękował zebranych za przybycie i przypomniał, że do dnia 24.04.2018 r. można składać na piśmie uwagi dotyczące rozwiązań projektu planu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach:

- 1) dla Prezydenta Miasta,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Gdynia, dnia 28 marca 2018 r.

Rybiński Marek
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

[Podpis]
WICEPREZYDENT
MIASTA GDYNI
.....
(podpis Prezydenta Miasta)
dr inż. arch. Marek Słepa