

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/549/12  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 19 grudnia 2012 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie.

**Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 21 maja 2012 r. do 19 czerwca 2012 r.** złożonych zostało w ustawowym terminie (tj. do dnia 3 lipca 2012 r.) łącznie 18 uwag, przy czym jedną z uwag uzupełniono trzema pismami. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 7305/12/VI/U z dnia 24 lipca 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, trzy uwzględnił w całości, dwanaście uwzględnił w części, trzech nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Piotr Badowski – data wpływu 02.07.12 r.
2. Józef Laskowski, Krystyna Laskowska – data wpływu 27.06.12 r.
3. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger – data wpływu 02.07.12 r.
4. Hubert Krzysztof Schulz, Gereona Schulz (cztery pisma) – data wpływu 23.05.12 r., 23.05.12 r., 30.05.12 r. i 30.05.12 r.
5. Katarzyna Gajda – data wpływu 14.06.12 r.
6. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk – data wpływu 21.06.12 r.
7. Ewa Pokorska, Olga Sroka – data wpływu 03.07.12 r.
8. Sebastian Sprzączkowski oraz 6 właścicieli działek położonych w sąsiedztwie – data wpływu 25.06.12 r.
9. Sebastian Sprzączkowski – data wpływu 25.06.12 r.
10. Piotr Dołębski – data wpływu 06.06.12 r.
11. Mariusz Noch – data wpływu 27.06.12 r.
12. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk – data wpływu 26.06.12 r.
13. Irena Gajda, pod pismem podpisały się 43 osoby – data wpływu 03.07.12 r.
14. HOSSA S.A. – data wpływu 03.07.12 r.
15. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta Gdyni – data wpływu 28.06.12 r.  
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

#### **Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

1. Piotr Badowski złożył uwagę odnośnie działki nr 380/5 oraz całego obszaru objętego granicami planu, w której wniósł o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu 01 MN1-R (nowe nr 01 MN1-R i 07 MN1) – zabudowa jednorodzinna rezydencjalna na MN1 – zabudowę jednorodzinna wolno stojącą oraz o rozważenie zapisu, który będzie stwarzał możliwość wykorzystania obszaru w charakterze rezydencjalnym, ale nie będzie go w sposób bezwzględny narzucał. Sąsiednie tereny zabudowy (z wykonanymi podziałami) oraz projektowana droga 42 KD-D 1/2, która spowoduje znaczny wzrost natężenia ruchu samochodowego, podważają rezydencjalny charakter obszaru;

- 2) zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych, do czasu realizacji miejskich sieci oraz ustalenie obowiązku podłączenia się do miejskich sieci w momencie ich powstania. Obecny zapis może całkowicie zablokować rozwój tego terenu na długie lata. Dopuszczenie rozwiązań indywidualnych przyciągnie potencjalnych inwestorów, którzy będą mogli podejmować inicjatywy społeczne, będąc poważnym partnerem dla Gminy do realizacji wspólnych przedsięwzięć. Obecne technologie, stosowane przy indywidualnych rozwiązaniach odprowadzania ścieków, spełniają wymogi ochrony środowiska;
- 3) zmniejszenie pasa zieleni wyłączzonego z zabudowy z 15 m na 12 m – głównie od terenu 33 ZL (nowy nr 01 MN1-R).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1) W związku ze zmianą klasyfikacji gruntu sąsiedniej działki (z leśnej na rolną) oraz uwagami dotyczącymi planowanego układu drogowego w sąsiedztwie, przeprojektowano północno-zachodnią część obszaru objętego planem w zakresie układu drogowego, przeznaczenia i granic terenów. Zmieniono przeznaczenie części przedmiotowej działki z zabudowy jednorodzinnej rezydencjalnej MN1-R, na zabudowę jednorodziną wolno stojącą MN1.

Ad 2) Dopuszczono możliwość zastosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej oraz stosowanie studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej.

Ad 3) Usunięto pas obszaru wyłączzonego z zabudowy do zagospodarowania zielenią, wyznaczony od strony terenu 33 ZL (nowy nr 01 MN1-R).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Wnioskowane stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków to rozwiązanie niekorzystne dla środowiska. Nie jest możliwe proponowane przez wielu właścicieli działek doraźne stosowanie tych rozwiązań na dużym obszarze w zabudowie jednorodzinnej w granicach planu, szczególnie przy wnioskowanej bardziej intensywnej zabudowie.

2. Józef Laskowski, Krystyna Laskowska złożyli uwagę odnośnie terenu 08 MN1 oraz całego obszaru objętego granicami planu, w której wnieśli o zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych. Zapisy te byłyby zgodne z § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W chwili obecnej zapisy projektu planu uniemożliwiają zainwestowanie naszych nieruchomości zgodnie z wytycznymi projektu. Obecnie zaopatrzenie w wodę, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce nr 380/40, zapewnia istniejąca studnia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

3. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger złożyli uwagę odnośnie terenu 10 MN1 (nowy nr 11 MN1), w której wnieśli o:

- 1) zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych oraz ustalenie obowiązku podłączenia się do miejskich sieci w terminie np. 12 miesięcy od momentu ich wybudowania;
- 2) zniesienie ograniczenia podanego w m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Ograniczenie powierzchni zabudowy do 220 m<sup>2</sup> powodować będzie trudności projektowe i ogranicza swobodne dysponowanie nieruchomością. Ukształtowanie działki oraz upodobania właściciela, skłaniają go do wybudowania parterowego domu, który będzie miał mniejszy wpływ na krajobraz;

- 3) dołożenie 20% tolerancji w odniesieniu do ustalonej szerokości elewacji frontowej, czyli dopuszczenie max szerokości 19,20 m. Wziąwszy pod uwagę ekspozycję południową budynku, powiększenie długości elewacji, pozwoli na większe wykorzystanie słońca i obniży zużycie energii do ogrzewania i oświetlenia domu;
- 4) włączenie do inwestycji drogowych drogi wewnętrznej 51 KD-X (nowy nr 52 KD-X) i 55 KDW (nowy nr 57 KDW).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 2) Usunięto ograniczenie powierzchni zabudowy wyrażone w m<sup>2</sup>.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 3) Na terenie 10 MN1 (nowy nr 11 MN1) oraz na sąsiednich terenach zabudowy jednorodzinnej (MN1) średnia szerokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych wynosi ok. 12,7 m. W związku z powyższym, nie jest uzasadnione dopuszczenie szerokości elewacji frontowych budynków znacznie odbiegających od istniejących.

Ad 4) Parametry drogi wewnętrznej 55 KDW (nowy nr 57 KDW) i ciągu pieszo-jezdnego 51 KD-X (nowy nr 52 KD-X) oraz rola jaką pełnią w obsłudze terenu, nie pozwalają na zaliczenie ich do kategorii dróg publicznych – gminnych.

4. Hubert Krzysztof Schulz, Gerona Schulz złożyli uwagę odnośnie terenów 34 ZL i 13 MN1 (nowy nr 14 MN1), w której wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) wnieśli o zmianę przeznaczenia działki 394/11 z leśnej na budowlaną, uzasadniając:

- działka posiada dostęp do drogi publicznej,
- kształt i wielkość działki są odpowiednie dla wybudowania na niej domu,
- istnieje możliwość zapewnienia dla powstałego domu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Istnieje możliwość usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- zadrzewienie, które zostało sklasyfikowane jako las jest samosiejką sosny, nieprzedstawiającą żadnych walorów przyrodniczych,
- objęcie ochroną działki jest bezcelowe, na działce nie ma w tej chwili nic, co takowej ochrony by wymagało, a według opinii leśniczych po oględzinach działki, wskazanym byłoby usunięcie całego zadrzewienia, różniące się botanicznie od okolicznego lasu państwowego.

Uzupełniono uwagę kolejnymi trzema pismami, zawierającymi następujące zastrzeżenia i postulaty:

- 2) nie wyrazili zgody na zakaz grodzenia terenu działki. Zakaz ten pozbawia ich praw tego terenu i godzi we wszystkie zapisy art. 140 KC i zapisy Konstytucyjne. Nieogrodzona działka narażona jest na nieuniknioną dewastację;
- 3) zaznaczyli, że nie zgadzają się z informacją zamieszczoną w planie, mówiącą o tym, że część terenu 34 ZL, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych;
- 4) wnieśli o wprowadzenie w planie reguły tymczasowości i możliwości budowy na terenie działki budowlanej szczelnego szamba ekologicznego dla potrzeb jednego budynku jednorodzinnego;
- 5) zwrócili się z pytaniem – czy w związku z tym, że plan nie dopuszcza budowy nowych studni, właściciel działki zaopatrzonej w chwili obecnej w studnię, może starać się, w oparciu o ten fakt, o pozwolenie na budowę domu;
- 6) nie wyrazili zgody na poprowadzenie przez działkę ciągu pieszego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 2) Z karty terenu 34 ZL usunięto zapis: zakaz grodzenia.

Ad 4 i 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 6) Przesunięto oznaczenie – główne ciągi piesze, poza obszar dz. nr 394/11.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Działka nr 394/11 to teren leśny, oznaczony w gminnej ewidencji gruntów jako użytek leśny – Ls VI. Zasadne jest utrzymanie powierzchni leśnych – nie przeznaczanie ich na cele nieleśne – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje na terenie objętym planem bardzo duży udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 40 – 60 %).

Ad 3) Na terenie działki znajduje się niewielki teren o spadkach ponad 20% – potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych. Zapis nie ma wpływu na wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem – teren leśny.

Ad 5) W archiwum UM brak dokumentów potwierdzających wykonanie studni zgodnie z przepisami. Studnia wykonana bez stosownych pozwoleń i zgłoszenia nie może być uwzględniona jako źródło zaopatrzenia w wodę w pozwoleniu na budowę.

5. Katarzyna Gajda złożyła uwagę odnośnie terenów nr 15 MN1 (nowy nr 16 MN1), 29 UO, UZ (nowy nr 30 U) i 40 KD-D 1/2, w której wniosła o zrekompensowanie terenu zajętego pod drogę oraz część działki pozostałej po drugiej stronie tej drogi, terenem, którego właścicielem jest gmina i który sąsiaduje z działką nr 398/17. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 398/17 w 50 procentach została przeznaczona pod drogę 40 KD-D 1/2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wnosząca uwagę jest właścicielką działki nr 398/17 stanowiącej grunt rolny o powierzchni 3106 m<sup>2</sup>. Działka położona jest częściowo w obrębie terenu 15 MN1 (nowy nr 16 MN1) przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną (1867 m<sup>2</sup>). Pozostała powierzchnia 1244 m<sup>2</sup> nieruchomości przeznaczona jest pod drogi gminne oraz uzupełnienie sąsiednich nieruchomości (odcięte skrawki terenu). Projekt planu przewiduje dołączenie do części działki przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne, fragmentu działki gminnej nr 395 o powierzchni 497 m<sup>2</sup> oraz fragmentów innych działek: nr 398/6 – 150 m<sup>2</sup> i nr 398/4 – 86 m<sup>2</sup>. W sumie powierzchnia nieruchomości wnoszącej uwagę, przeznaczona pod zabudowę, wyniesie ok. 2600 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 84 % obecnej powierzchni nieruchomości. Jest to bardzo korzystna proporcja i brak uzasadnienia dla zmiany projektu planu.

6. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk złożyli uwagę odnośnie terenu nr 25 MN1, U, w której wniesli o:

- 1) zmianę projektu planu – ustalenia przyjęte w projekcie planu, dotyczące zaplanowanej drogi kosztem nieruchomości nr 198/9 naruszają interes prawny właścicieli działki (naruszenie własności i prawa do swobodnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem). Droga przechodzi przez działkę nr 198/9 przecinając ją w pół, co powoduje spadek wartości nieruchomości oraz brak możliwości przeznaczenia jej pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) zamianę przedmiotowej działki nr 198/9 na grunt równoważny, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Właściciele działki mogą wystąpić z roszczeniem na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem działki pod drogi publiczne w obowiązujących planach: m.p.z.p części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli oraz m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńskiej i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przeważająca część działki leży poza granicami sporządzanego planu, w granicach skrzyżowania ul. Wiczlińskiej i przedłużenia ul. Chwarznieńskiej. Przebieg tych ulic został przesadzony w obowiązujących m.p.z.p części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli oraz w m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńskiej i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim.

7. Ewa Pokorska, Olga Sroka złożyły uwagę odnośnie terenu nr 14 MN1 (nowy nr 15 MN1) i 16 MN1 (nowy nr 17 MN1), w której wniosły o:

- 1) zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych. Uchwalenie planu w obecnej postaci zatrzyma realizację domów do czasu zbudowania sieci technicznych przez Gminę;
- 2) przedłużenie nowoprojektowanej części ciągu pieszo-jezdnego 57 KDW (nowy nr 59 KDW) aż do drogi lokalnej 39 KD-L 1/2, zamiast budowania na tym fragmencie drogi o szerokości 14 m (40 KD-D 1/2). Ciąg pieszo-jezdny jest wystarczający do obsługi kilku domków jednorodzinnych. Przeniesienie natężenia ruchu z enklawy domków jednorodzinnych pomiędzy tereny usługowe wydaje się bardziej zasadne;
- 3) wprowadzenie funkcji usługowej, w zakresie usług nieuciążliwych, na terenie 16 MN1 (nowy nr 17 MN1), z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów mieszkalno-usługowych (teren nr 24 MN1,U (nowy nr 25 MN1,U)).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 2) Ulica dojazdowa 40 KD-D 1/2 stanowi ważny element układu drogowego, obsługuje północno-zachodni obszar objęty planem, łączą się z nią ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne obsługujące po kilka domów. Powiązanie tej ulicy dojazdowej z ulicą lokalną jest zgodne z zasadami projektowania ulic.

Ad 3) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizacja usług możliwa jest na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Rozszerzenie zakresu usług byłoby niewłaściwe ze względu na położenie działek – przy łuku ulicy dojazdowej oraz przy wąskich drogach wewnętrznych.

8. Sebastian Sprzączkowski oraz 6 właściciele działek położonych w sąsiedztwie złożyli uwagę odnośnie terenów nr: 19 MN1 (nowy nr 20 MN1), 18 MN1 (nowy nr 19 MN1), 17 MN1 (nowy nr 18 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której sprzeciwili się poszerzeniu drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) zaprojektowanej w sąsiedztwie terenów nr 17 MN1 (nowy nr 18 MN1), 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 19 MN1 (nowy nr 20 MN1); jest to niezgodne z interesami właścicieli działek położonych wzdłuż drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2);

W wyniku poszerzenia drogi, działka 399/32 (629 m<sup>2</sup>) zostanie pomniejszona o ponad 30 m<sup>2</sup>, a z uwagi na jej niewielkie rozmiary spowoduje to stratę jej wartości, a także ograniczone możliwości zabudowy. Z uwagi na ustaloną w projekcie planu minimalną powierzchnię działki budowlanej – min. 590 m<sup>2</sup>, działka 399/32 zostanie pozbawiona możliwości zabudowy jednorodzinnej.

Zabudowa przy ul. Chwarznieńskiej 186H, 186 i działki nr 399/27 i 402/18 mają wybudowane ogrodzenia i ich właściciele nie zgadzają się na przesunięcie ogrodzeń o metr w stronę budynku. Szczególnie budynek przy ul. Chwarznieńskiej 186 graniczy z drogą 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) i jest niemożliwe poszerzenie drogi w miejscu usytuowania budynku.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Analiza przekroju ulicy wykazała, że zlokalizowanie niezbędnych sieci uzbrojenia podziemnego (kanalizacja sanitarna grawitacyjna i tłoczna, wodociąg, kanalizacja deszczowa, gazociąg, kable energetyczne i telekomunikacyjne) wymaga poszerzenia drogi do szerokości przyjętych w projekcie planu.

Ponadto Prezydent wyjaśnił, że projekt planu nie pozbawia dz. nr 399/32 możliwości zabudowy, ani nie poszerza drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) przy budynku o adresie Chwarznieńska 186 (budynek usytuowany jest na granicy działki).

9. Sebastian Sprzączkowski złożył uwagę odnośnie działki nr 399/32 – terenu nr 17 MN1 (nowy nr 18 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) nie wyraził zgody się na poszerzenie drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), ponieważ powoduje zmniejszenie powierzchni działki 399/32 (zbyt mała i wąska). Dodatkowo linia zabudowy ustalona jest w odległości 6 m od drogi, w związku z tym zabudowa działki stałaby się bardzo trudna. Plan zakłada ograniczenie zabudowy dla działek nie mniejszych niż 590 m<sup>2</sup>. Sam plan nie mówi ile dokładnie zostanie zabrane na drogę, z mapy



załączonej do planu nie można wywnioskować jaki to jest teren. Więc istnieje obawa, iż działka 399/32 zostanie pomniejszona poniżej 590 m<sup>2</sup>, uniemożliwiając na niej zabudowę;

- 2) wniósł o ustalenie linii zabudowy w odległości 12 m od granicy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Zwiększenie linii zabudowy do 15 m od lasu, zakładane w planie, ograniczy możliwość usytuowania budynku na działce oraz zmniejszy teren od strony południowej. Zwiększy się teren zacieniony, co wpływa niekorzystnie na wartość działek. Zaznaczył, że w dniu 11.01.2010 r. dla obu działek zostały wydane warunki zabudowy, które określały linie zabudowy – 12 m od lasu. Warunki zabudowy nadal są ważne i obowiązujące. Czyli plan zagospodarowania jest niezgodny z wydanymi w dniu 11.01.2010 r. warunkami zabudowy dla obu działek.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższą zmianę:

Ad 2) Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

10. Piotr Dołębski złożył uwagę odnośnie działki nr 407/2 – terenu nr 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) nie wyraził zgody na poszerzenie drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) z uwagi na kompleksowe zagospodarowanie działki (murowane ogrodzenie z klinkieru) oraz fakt, że kilka lat wcześniej droga ta była poszerzana na wniosek Miasta Gdyni przy okazji realizowania inwestycji budowy wodociągów i kanalizacji;
- 2) wniósł o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu z 15 na 12 m. Dla działki 407/2 oraz działek sąsiednich, wydane zostały, aktualnie obowiązujące, warunki zabudowy, w których określono linię zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższą zmianę:

Ad 2) Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

11. Mariusz Noch złożył uwagę odnośnie działki nr 407/3, 402/15, 407/1, 402/14 – terenu nr 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wniósł o:

- 1) zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu na działkach nr 407/3, 402/15 od strony północnej z 15 m na 12 m. Odległość 12 m jest zgodna z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie. Ponadto dom na działce nr 407/2 jest usytuowany w odległości 12 m od ściany lasu. Lokalizacja zabudowy na sąsiednich działkach 407/3 i 402/15 oraz 402/16 wskazana jest w takiej samej odległości jak zabudowa istniejąca ze względu na dbałość o ład przestrzenny. Przesunięcie linii zabudowy jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy nr RAA-II/ES/7331/58/10/408/186K z dn. 04.05.2010 r. wydaną przez Urząd Miasta Gdyni;
- 2) oznaczenie w projekcie planu działek nr 407/1 i 402/14 jako drogi wewnętrznej. Działki stanowią jedyną możliwość podłączenia działek 407/3, 402/15, 402/16, 402/17 do ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższą zmianę:

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

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Działka nr 407/1 oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek drogowy, może stanowić dojazd wewnętrzny do działki budowlanej.

12. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk złożyli uwagę odnośnie działki nr 402/18 – terenu nr 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wnieśli o przeprojektowanie drogi oznaczonej jako 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) o szerokości 7,5 m poprzez zmniejszenie jej szerokości do 6,5 m – maksymalne poszerzenie do 2,5 m od granicy działki nr 402/18.

Według zatwierdzonego projektu budowlanego droga „zabiera” z działki nr 402/18 jedynie 0,5 m. Deklarują, że pod drogę może być przeznaczony obszar do 2,5 m od granicy działki 402/18.

Droga o szerokości 7,5 m zabiera teren, na którym posadowione jest ogrodzenie, jednocześnie zabierając teren przed garażem przeznaczony na postój samochodów także zieleń oraz miejsce, w którym posadowiony jest już zbiornik bezodpływowy na ścieki.

Wg projektu planu miejscowego z projektowanej drogi będą obsługiwane w przyszłości tylko 4 domy, w związku z tym to także uzasadnia możliwość zmniejszenia drogi z 7,5 m do 6,5 m.

Obecnie projektowana droga jest szersza od drogi z ich projektu budowlanego zatwierdzonego przez Urząd. Na etapie składania wniosku o wydanie warunków zabudowy wnioskowali o odsunięcie domu o minimum 10 m od granicy działki. Obowiązującą linię zabudowy ustalono w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy w odległości 8,5 m od granicy działki. Decyzja WZ nakładała obowiązek sporządzenia koncepcji obsługi komunikacyjnej działki nr 402/18 do drogi publicznej, co zostało wykonane i zatwierdzone w projekcie zagospodarowania terenu przez Zarząd Dróg i Zieleni.

Wyrazili gotowość do przeznaczenia swojej działki na drogę w pasie o szerokości max 2,5 m oraz dodatkowo ustanowienia służebności swojej nieruchomości na rzecz ewentualnej kanalizacji sanitarnej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Analiza przekroju ulicy wykazała, że zlokalizowanie niezbędnych sieci uzbrojenia podziemnego (kanalizacja sanitarna grawitacyjna i tłoczna, wodociąg, kanalizacja deszczowa, gazociąg, kable energetyczne i telekomunikacyjne) wymaga poszerzenia drogi do minimum 7,5 m przyjętych w projekcie planu.

W związku z powyższym uzasadnione są ustalenia projektu planu dotyczące szerokości drogi, przy której położona jest dz. nr 402/18, zmienione w stosunku do założeń przyjętych w decyzji o warunkach zabudowy.

13. Irena Gajda oraz 43 osoby podpisane pod pismem złożyli uwagę odnośnie całego obszaru objętego granicami planu, w którym wnieśli o zmianę ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych § 10 ust. 2 pkt 1 i 2, poprzez: dopuszczenie tymczasowego korzystania z indywidualnego ujęcia wody – studni, oraz możliwości tymczasowego zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

Zapisy te byłyby zgodne z § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

14. HOSSA S.A. złożyła uwagę odnośnie działek nr 407, 408 i 194/2 – terenów nr 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) oraz 28 MW2,U (nowy nr 29 MW2,U), w którym wniosła o:

1) wykreślenie zapisu w § 10: " *realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej*". Zapis jest niezgodny z przepisami, zwalnia gminę z zadań własnych polegających na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy dróg gminnych. Zapis jest nieprecyzyjny i pozostawia duży margines ocennejności czym jest inwestycja powodująca wzrost natężenia ruchu (...);

2) zmianę zapisu w § 10 ust. 1 pkt 4, dotyczącego wskaźników parkingowych do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych: " *budynki mieszkalne wielorodzinne: min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne*":

a) poprzez zastąpienie go zapisem: budynki mieszkalne wielorodzinne: min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- b) poprzez dodanie ppunktu g): dopuszcza się możliwość bilansowania do 30 % wymaganej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w drogach gminnych graniczących z działką inwestora w przypadku realizacji tej drogi przez inwestora, lub
- c) poprzez dodanie ppunktu g): dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych na działce inwestora z bezpośrednim dostępem każdego miejsca z drogi gminnej graniczącej z działką inwestora;
- 3) zmianę zapisu §10 w zakresie ust. 2 pkt 3 e) odprowadzenie wód opadowych: „*Zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu*”, poprzez ograniczenie zapisu do: „*zakaz powierzchniowego odprowadzania wód opadowych do lasu*”. Umożliwienie odprowadzenia wód opadowych do lasu (po ich uprzednim retencjonowaniu i podczyszczeniu) za pomocą drenaży rozsączających w sposób uzgodniony z Zarządcą Lasów Państwowych pozwoli na kontrolowane nawilżanie gruntów leśnych oraz pozwoli zatrzymać wody opadowe w miejscu ich gromadzenia;
- 4) zmianę zapisu §10 w zakresie ust. 2 pkt 6) zaopatrzenie w ciepło: „*z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej*”, poprzez zastąpienie go zapisem: „*zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej; lub z miejskiej sieci ciepłowniczej*”;
- 5) zmianę zapisu §12 w zakresie ust. 6) „*powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeżeli urządzone są jako tereny pokryte roślinnością*”, poprzez wykreślenie zapisu: „*do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeżeli urządzone są jako tereny pokryte roślinnością*”. Urządzenie miejsc parkingowych z zastosowaniem np. ecofixu, pozwala na jednoczesne korzystanie z terenu jako nawierzchni parkingowej i jako terenów zielonych porośniętych trawą, która jedynie dodatkowo zabezpieczona jest przed zniszczeniem kratami trawnikowymi. Powierzchnie w ten sposób utwardzone zapewniają naturalną vegetację roślin, spełniają więc wymóg powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 4 lit. a) „*na terenie znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust.1 pkt. 1*”, poprzez wykreślenie powyższego zapisu w całości. Na rysunku planu „*granice strefy ochrony archeologicznej wpisanej do rejestru zabytków*” znajdują się poza kartą terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3);
- 7) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. a) „*ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3)*”, poprzez zmianę zapisu, że dla minimalnego zakresu zamierzenia budowlanego inwestor obowiązany jest przedstawić „*konceptję*” projektu zagospodarowania terenu. Powyższy wniosek wynika z naszych dotychczasowych doświadczeń. Bez tytułu prawnego do terenu gestorzy sieci nie wydają warunków technicznych, a tym samym opracowanie projektów zagospodarowania zgodnie z definicją staje się niemożliwe;
- 8) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. b) intensywność zabudowy: „*dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej(...) oraz wielorodzinnej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni*”, poprzez zwiększenie dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnika do 0,90. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami dla tego terenu właściwym wydaje się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,90. W projekcie planu wyłączona jest z zabudowy część terenu przeznaczona do zagospodarowania w formie zieleni, co skutkuje rzeczywistym zmniejszeniem powierzchni działki budowlanej. Przy takich założeniach na przedmiotowym terenie pomimo zwiększenia wskaźnika powstanie zabudowa o skali mniej intensywnej, niż uznawana za bardzo przyjazną do życia zabudowa sąsiedniego osiedla Fort Forest. Projektowana zabudowa wielorodzinna sąsiadować będzie z drogą nr 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) wg mpzp 2206, jedną z głównych ulic Gdyni Zachód i dlatego wzdłuż tej ulicy winna znaleźć się zabudowa bardziej intensywna, umożliwiająca realizację programu usługowego w parterach;
- 9) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. c) wysokość zabudowy: „*dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych*;



w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy odpowiednio 11,0 i 12,0 m”, poprzez zastąpienie go zapisem: „dla zabudowy wielorodzinnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy odpowiednio 14,0 i 15,0 m”. Nie ma społecznego zapotrzebowania na niską zabudowę typu małe domy mieszkalne. Podwyższenie zabudowy o jedną kondygnację pozwala na jednoczesne zmniejszenie powierzchni zabudowy, większą powierzchnię biologicznie czynną i zieleni wypoczynkowej, luźniejszą zabudowę zapewniającą większe kanały widokowe na sąsiadujący las, a w efekcie wyższą jakość zamieszkiwania. W sytuacji, gdy parter zajęty jest przez usługi koszty realizacji komunikacji pionowej dla tylko dwóch kondygnacji mieszkalnych są nieracjonalnie wysokie;

- 10) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. d) „szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej – do 60,0 m”, poprzez wykreślenie zapisu lub uszczegółowienie zapisu. W §12 brak jest definicji elewacji frontowej oraz brak jest sprecyzowania, która z elewacji jest frontowa. Plan nie określa również, która z ulic graniczących z terenem jest wyznacznikiem elewacji frontowej;
- 11) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. f) „nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu”, poprzez:
- a) dopisanie: „dopuszcza się zbliżenie linii zabudowy parterów budynków, w których zlokalizowane są lokale użytkowe do linii rozgraniczających ulic publicznych”. Zbliżenie pierzei zabudowy parteru do linii drogi publicznej podniesienie atrakcyjność lokalizacyjną lokali użytkowych oraz wpłynie na ich lepsze skomunikowanie.
  - b) przesunięcie, na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 12 m od granicy lasu zgodnie z uwagą nr 22 dotyczącą zmiany rysunku planu;
- 12) Wnieśli o zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. h) powierzchnia biologicznie czynna: „min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu obszaru wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni”, poprzez zmniejszenie wskaźnika do min. 35%. Wskaźnik tej wysokości obowiązuje w miejscowych planach dotychczas uchwalonych dla terenu Gdyni Zachód. Na terenie znajdują się obszary wskazane do zachowania w formie terenów zielonych, stąd pomimo zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowego terenu i tak zagwarantowana będzie odpowiednia ilość powierzchni zielonej;
- 13) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. i): „ustala się wymóg zachowania przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ulicy 39 KD-L 1/2 w kierunku lasu, o łącznej szerokości min. 30% długości działki/terenu, mierzonych od strony ulicy 39 KD-L 1/2”, poprzez dodanie zapisu: „za wyjątkiem parterów budynków, które mogą pomniejszać tę szerokość”. Zapis w obecnym brzmieniu uniemożliwia stworzenie zabudowy pierzejowej w parterach budynków, w których zlokalizowane będą usługi stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócającej jej. Umożliwienie takiej zabudowy w poziomie parterów będzie naturalnym środkiem ochrony wnętrza projektowanego osiedla przed hałasem dochodzącym z pobliskich ulic;
- 14) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. j): „ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, wzdłuż ciągu przewidzieć przebieg sieci infrastruktury technicznej”, poprzez zastąpienie go zapisem: „ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem oraz miejscami włączenia orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu”. Zmiana zapisu pozwoli na projektowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, którego zarówno połączenie z sąsiednim układem komunikacyjnym, jak i przebieg będą optymalne dla projektu zagospodarowania całego terenu;
- 15) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 7 lit. a): „części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt.1”, poprzez wykreślenie powyższego zapisu w całości. Na rysunku planu nie oznaczono terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych. Zgodnie z obowiązującymi

przepisami i normami przed przystąpieniem do projektowania każdego obiektu opracowywane są opinie i badania geologiczne przez uprawnione firmy;

- 16) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 8 lit. d): „ustala się lokalizację zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe, w rejonach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu”, poprzez wykreślenie powyższego zapisu w całości. Sposób odprowadzenia wód opadowych jest szczegółowo opisany w §10 ust. 2 pkt 3. Lokalizacja zbiorników retencyjnych wynika ze szczegółowej analizy dokonywanej przez projektanta kanalizacji deszczowej oraz uzgadniana jest każdorazowo z projektantem zagospodarowania terenu. Jednocześnie każdy projekt odprowadzenia wód opadowych jest uzgadniany w zakresie wymaganym przepisami prawa, w tym z Wydziałem Ochrony Środowiska. Ponadto na kracie terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) nie wskazano lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 17) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. a): „ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren 28 MW2,U (nowy nr 29)”, poprzez zmianę zapisu, że dla minimalnego zakresu zamierzenia budowlanego inwestor obowiązany jest przedstawić „koncepcję” projektu zagospodarowania terenu. Konieczność zmiany i nałożenie na inwestora obowiązku opracowania koncepcji, a nie projektu zagospodarowania terenu jest niezbędne dla tak dużych zamierzeń budowlanych;
- 18) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych,
  - dla zabudowy usługowej – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych,
    - poprzez zastąpienie go zapisem: „dla zabudowy wielorodzinnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 15,0m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach stromych”. Umożliwienie realizacji zwartej i wyższej zabudowy wielorodzinnej, która swą formą będzie nawiązywała do zabudowy sąsiedniej na terenie 31 UZ oraz pozwoli na lepsze funkcjonalne i ekonomiczne zagospodarowanie terenu umożliwiając preferowany przez mieszkańców styl zamieszkiwania w budynkach wyposażonych w windy komunikujące nowe mieszkania z podziemnymi halami garażowymi;
- 19) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. f) „nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu” – na rysunku planu przesunąć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 8,0 m od granicy opracowania planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych powinny wyznaczać warunki techniczne;
- 20) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. h) „powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej”, poprzez zmniejszenie wskaźnika do min. 35%. Wskaźnik tej wysokości obowiązuje w miejscowych planach dotychczas uchwalonych dla terenu Gdyni Zachód (nr 2201 i 2202);
- 21) zmianę zapisu karty terenu o numerze 39 w zakresie ust. 5 lit. a) „szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 i zgodnie z rysunkiem planu”, poprzez zmniejszenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających do 12,0 m. Droga 39 KD-L 1/2 na znacznej swojej długości graniczy bezpośrednio z drogą opisaną w mpzp nr 2206 kartą terenu 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2), która w zgodnie z zapisami planu ma mieć minimalną szerokość równą 35,0 m. Planowana obecnie droga jest jedynie drogą serwisową dla terenu Niemotowa i wyznaczenie jej w szerokości min. 15,0 m jest narażaniem Gminy na nieuzasadnione ponoszenie kosztów;
- 22) zmianę rysunku planu dla terenu opisanego kartą terenu nr 27 (nowy nr 28) do m.p.z.p. nr 2208 w zakresie:

- a) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony TPK w kierunku lasu, umożliwiając wznoszenie budynków w odległości 12,0 m od granicy TPK. Odległość 12,0 m jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Straciło moc rozporządzenie Wojewody Gdańskiego 5/94 w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i wyznaczenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń. Przeszła więc obowiązywać przepis dotyczący odległości min. 30 m od granicy TPK;
- b) uzupełnienie oznaczenia: "obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni" poprzez dodanie: "orientacyjny zakres". Pozwoli to na większą elastyczność lokowania zabudowy i wykorzystanie atutów krajobrazu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 2a) Analiza zabudowy zrealizowanej w pobliżu terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) – Sokółka I, Fort Forest oraz koncepcji zagospodarowania obszaru planowanej inwestycji (wniosek do planu) wykazała możliwość obniżenia wskaźnika parkingowego do poziomu 1,3.

Ad 4) Uzupełniono zapis o możliwość wykorzystania miejskiej sieci ciepłowniczej.

Ad 7, 17) Skorygowano zapis: „ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren...”, w następujący sposób „ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić koncepcję lub projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren...”.

Ad 8, 9, 10, 11, 22a) Analiza zabudowy zrealizowanej w pobliżu terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) – Sokółka I, Fort Forest oraz koncepcji zagospodarowania obszaru planowanej inwestycji (wniosek do planu) wykazała możliwość korekt ustaleń w poniższym zakresie:

- intensywność zabudowy – do 0,8,
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji,
- nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od granicy lasu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic – ustalono przebieg linii w odległości 8,0 m od ulicy oraz dopuszczono przekroczenie tej linii przez zabudowę usługową na odległość 5,0 m od ulicy.

Ad 14) Skorygowano zapis, rezygnując z powiązania przebiegu sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem ciągu pieszego.

Ad 16) Usunięto zapis z Ust.8 lit. d) „ustala się lokalizację zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe, w rejonach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu”.

Inwestycje w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3), będą zadaniem inwestora zabudowy planowanej na tym terenie, realizowanym na warunkach określonych przez gestora sieci.

Ad 18) Dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy mieszkaniowej o jedną kondygnację na obszarze do 30 % powierzchni zabudowy.

Ad 19) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalając odległość zabudowy – 15,0 m od ul. Wiczlińskiej oraz dopuszczono przekroczenie tej linii przez zabudowę usługową na odległość 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy.

Ad 22 a) Zmniejszono odległość linii zabudowy od lasu do 15 m przeznaczając ten teren pod obszar wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przystąpienie do użytkowania budynków, które spowodują znaczny wzrost liczby mieszkańców, wymaga realizacji układu drogowego. Budowa ulic gminnych jest zadaniem gminy, jednak zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych – budowa lub rozbudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Zapis ten upoważnia do zastosowania przywołanego zapisu projektu planu.

Ad 2b i c) Miejsca parkingowe przypisane do określonej zabudowy muszą znaleźć się na terenie należącym do inwestora. Dostęp do niepublicznych miejsc parkingowych nie może odbywać się bezpośrednio z drogi gminnej – kolizja z chodnikiem. Miejsca parkingowe usytuowane w granicach drogi publicznej uzupełnią program parkingowy – stosownie do wymagań Studium u.i k.z.p. Gdyni.

Ad 3) Rozsączanie wód opadowych do gruntu jest możliwe na terenie inwestora, natomiast nie jest możliwe na terenie lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Ad 5) Uwzględnienie wniosku mogłoby prowadzić do niekontrolowanego uszczuplenia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – zastąpienia jej powierzchnią parkingową.

Ad 6) Na terenie 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu. Zapis o tym jest uzasadniony.

Ad 10) Ze względu na lokalizację planowanej inwestycji w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, uzasadnione jest pozostawienie zapisu ograniczającego długość elewacji do 60 m. Natomiast zapis w karcie terenu nr 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3), ust.5 lit. d) „szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej – do 60,0 m” zamieniono na „szerokość elewacji budynku w zabudowie wielorodzinnej – do 60,0 m”.

Ad 12, 20) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje na terenie objętym planem bardzo duży udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 40 – 60 %), stąd wymagany większy udział powierzchni biologicznie czynnej niż w innych planach miejscowych.

Ad 13) Zachowano ustalone w projekcie planu otwarcia widokowe – łączna szerokość prześwitów wynika z koncepcji zabudowy dołączonej przez inwestora do wniosku do planu.

Ad 15) Na rysunku planu wskazano tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – tereny o spadkach powyżej 20 %. Przed przystąpieniem do projektowania należy przeprowadzić badania geologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Ad 21) Ulica 39 KDL 1/2 planowana jest jako ulica lokalna ze ścieżką lub trasą rowerową. Przewiduje się tu przebieg linii autobusowej z przystankami oraz zadrzewienia przyuliczne. Zakładane zagospodarowanie pasa drogowego wyklucza jego zwężenie.

Ad 22 b) Obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, to obszary, które nie powinny być zabudowane – zostały wyznaczone wzdłuż lasu oraz w rejonach obniżenia terenu, na ogół porośniętych roślinnością i mają zapewnić kontynuację ciągów ekologicznych. Wskazano jedynie ich minimalny zakres – ostateczna granica zostanie ustalona w projekcie zagospodarowania terenu.

15. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta złożyła uwagę odnośnie całego obszaru objętego granicami planu, w której wniosła o podtrzymanie zakazu realizacji zabudowy do czasu wybudowania infrastruktury technicznej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Wnioskowane stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków to rozwiązanie niekorzystne dla środowiska. Nie jest możliwe proponowane przez wielu właścicieli działek doraźne stosowanie tych rozwiązań na dużym obszarze w zabudowie jednorodzinnej w granicach planu, szczególnie przy wnioskowanej bardziej intensywnej zabudowie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Uzasadnione jest dopuszczenie możliwości stosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne, lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej oraz stosowanie studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej.

**Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 02 października 2012 r. do 30 października 2012 r.** zostało złożonych siedem uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 13 listopada 2012 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 8738/12/VI/U z dnia 27 listopada 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, jedną uwzględnił w całości, trzy uwzględnił w części i trzech nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:



16. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger – data wpływu 25.10.12 r.
17. Hubert Krzysztof Schulz – data wpływu 22.10.12 r.
18. Gerona Schulz – data wpływu 22.10.12 r.
19. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk – data wpływu 23.10.12 r.
20. Grażyna Daniel – data wpływu 16.10.12 r.
21. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk – data wpływu 13.11.12 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

#### **Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

16. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger złożyli uwagę odnośnie terenu 11 MN1, w której wnieśli o:

- 1) powiększenie dopuszczalnej maks. szerokości elewacji frontowej z 16 m na 17,5 m Wziąwszy pod uwagę ekspozycję południową budynku, powiększenie długości elewacji pozwoli na większe wykorzystanie słońca i obniży zużycie energii do ogrzewania i oświetlenia domu;
- 2) zmianę dopuszczalnego kąta nachylenia dachu z 35°-45° na 20°-25°. Wyjaśnili, że budynek parterowy z dachem o kącie nachylenia 35°-45° będzie wyglądał zbyt ciężko.
- 3) zmniejszenie odległości budynku od krawędzi lasu do 12 m, w celu zwiększenia możliwych wariantów posadowienia budynku na wąskiej działce (25x50m).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 3) szerokość obszaru wyłączono z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni zwięzono z 15,0 m na 12,0 m.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W liniach rozgraniczających terenu 11 MN1 oraz sąsiednich terenach MN1 średnia szerokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych wynosi ok. 12,7 m. W związku z powyższym, nie jest uzasadnione dopuszczenie szerokości elewacji frontowych budynków znacznie odbiegających od istniejących.

Ad 2) W istniejącej zabudowie w rejonie Niemotowa przeważają budynki o dachach stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°. Dla zapewnienia ładu przestrzennego uzasadnione jest zachowanie powyższej zasady kształtowania zabudowy.

17. Hubert Krzysztof Schulz złożył uwagę odnośnie terenu 34 ZL, w której wniósł o zmianę przeznaczenia działki 394/11 z leśnej na budowlaną, uzasadniając:

- działka posiada dostęp do drogi publicznej,
- kształt i wielkość działki są odpowiednie dla wybudowania na niej domu,
- istnieje możliwość zapewnienia dla powstałego domu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Istnieje możliwość usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- zadrzewienie, które zostało sklasyfikowane, jako las jest samosiejką sosny, nieprzedstawiającą żadnych walorów przyrodniczych,
- wielkość działki i stan zadrzewienia uniemożliwia właścicielom czerpanie żadnych pożytków z gospodarki leśnej,
- klasa ziemi, na której znajduje się działka to grunty o najniższej przydatności produkcyjnej,
- działka leży w strefie o przeznaczeniu pod zabudowę.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1.

18. Gerona Schulz złożyła uwagę o treści jak w uwadze nr 17.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 pkt 1.

19. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk złożyli uwagę odnośnie terenu nr 25 MN1,U, w której wnieśli o:

- 1) zmianę projektu planu – ustalenia przyjęte w projekcie planu, dotyczące zaplanowanej drogi kosztem nieruchomości nr 198/9 naruszają interes prawny właścicieli działki (naruszenie własności i prawa do swobodnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem). Droga przechodzi przez działkę nr 198/9 przecinając ją w pół, co powoduje spadek wartości nieruchomości oraz brak możliwości przeznaczenia jej pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) ewentualnie – zamianę przedmiotowej działki nr 198/9 na grunt równoważny, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 1.

20. Grażyna Daniel złożyła uwagę odnośnie działki nr 398/18, w której wniosła o uwzględnienie budowy domu jednorodzinnego na działce 398/18 lub przeznaczenie działki w całości pod drogę i wykupienie jej przez gminę. Działka w latach 1990-2004 była przeznaczona pod drogę (trasę Lęborską).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Działka nr 398/18 ma powierzchnię 625 m<sup>2</sup>. Część (224 m<sup>2</sup>) działki w projekcie planu przeznaczona jest pod drogę lokalną 39 KD-L. Właściciele działki będą mogli wystąpić z roszczeniem o wykup działki (lub jej części) na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Powierzchnia (401 m<sup>2</sup>) części działki położonej w granicach terenu 03 MN1-R i jej geometria (głębokość działki 4,5 – 9 m) uniemożliwiają przeznaczenie jej pod samodzielną działkę budowlaną.

21. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk złożyli uwagę odnośnie działki nr 402/18 – terenu nr 19 MN1 i 48 KD-D 1/2, w której wnieśli o zmniejszenie szerokości drogi publicznej 48 KD-D 1/2 na wysokości działki nr 402/18, z 7,5 m do 6,5 m. Działka nr 402/18 jest zabudowana domem jednorodzinnym wraz z ogrodzeniem i pozostałym zagospodarowaniem.

Podtrzymali uzasadnienie uwagi zawarte w uwadze nr 12 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 21.05.2012 r. – 19.06.2012 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 12.