

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga, E. Kwiatkowskiego i Szlifierzy został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 2 czerwca 2015 r. do 23 czerwca 2015 r., po raz drugi w dniach od 2 października 2015 r. do 22 października 2015 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 2 czerwca 2015 r. do 23 czerwca 2015 r. zostało złożonych 13 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 7 lipca 2015 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2867/15/VII/U z dnia 28 lipca 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 6 w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga, E. Kwiatkowskiego i Szlifierzy, które wniosły następujące osoby:

1. Danuta Mieczkowska, Artur Mieczkowski – data wpływu 30.06.2015 r.
 2. Wojciech Raszke – data wpływu 06.07.2015 r.
 3. GEMINI Agnieszka Gawron, Małgorzata Orlińska Sp.J., Małgorzata Orlińska – data wpływu 06.07.2015 r.
 4. Anna Szymańska – data wpływu 06.07.2015 r.
 5. Jolanta Czuj – data wpływu 07.07.2015 r.
 6. Katarzyna Woźniak – data wpływu 07.07.2015 r.
 7. Olimpia Szymerowska, Michał Szymerowski – data wpływu 07.07.2015 r.
 8. Monika Albecka-Fajks – data wpływu 07.07.2015 r.
 9. Halina Zyskowska – data wpływu 07.07.2015 r.
 10. Renata Trzonkowska – data wpływu 07.07.2015 r.
 11. Krystyna Walusiak – data wpływu 07.07.2015 r.
- odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Danuta Mieczkowska, Artur Mieczkowski wniosli o:

- 1) przesunięcie południowej nieprzekraczalnej linii zabudowy biegnącej przez działkę nr 225/9 (teren 03 U/MN2), równoległe do ulicy 16 KD-D 1/2. Linia zabudowy w obecnym kształcie ogranicza możliwości ekonomicznego wykorzystania działek, których są właścicielami. Zaznaczyli, że projekt planu przeznacza część ich działki nr 155/15 pod przebieg ulicy 16 KD-D 1/2. Możliwość powstania na ich działkach zabudowy w postaci większej bryły, stworzy barierę akustyczną dla ochrony sąsiednich działek o funkcjach mieszkalnych przed hałasem od strony portu;
- 2) przyłączenie ich działek do terenów z wymaganymi usługami. Powyższe argumentowali względami ekonomicznymi (powierzchnia zabudowy do 0,50) oraz bezpośrednim sąsiedztwem działek nr 211/23 i 158/20, które przeznaczone są pod usługi;
- 3) zwrócenie uwagi, że w tekście planu brak jasnych i szczegółowych opisów funkcji dla poszczególnych terenów np. „U/MN2”, „MN2,U”, a co za tym idzie brak ostatecznego określenia głównej wiodącej funkcji tych terenów, czy ewentualnie proporcji pomiędzy możliwymi funkcjami na w/w terenach.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Ustalono linię zabudowy wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr 1576 i 1582 obręb Obłuże – 20 (poprzedni nr 225/9 i nr 155/15), dalej równoległe do północnej linii rozgraniczającej ulicy 16 KD-D w odległości 5 m od tej linii.

Ad 2,3) W opisie funkcji w karcie terenu 03 U/MN2 wyjaśniono, że usługi wymagane są przynajmniej od strony ulicy 11 KD-Z (ul. Adm. J. Unruga) w strefie wymaganej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu. A więc na terenie 03 U/MN2 preferowana jest zabudowa usługowa a w/w strefa stanowi minimalny obszar, na którym winny być zlokalizowane usługi. Rozszerzono strefę

bezwzględnie wymaganej lokalizacji usług o obszar nieruchomości składających uwagę, położony w granicach terenu 03 U/MN2 oraz opisano rejon wymaganej lokalizacji usług jako: „usługi wymagane są przynajmniej w strefie wymaganej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu”.

Po przeanalizowaniu możliwości zabudowy zweryfikowano parametry zabudowy na działkach wewnątrz terenu 03 U/MN2.

Prezydent wyjaśnił, że symbolami MN2,U (tereny 01 i 02) oznaczono tereny zabudowane budynkami jednorodzinnymi, w większości w dobrym stanie technicznym. Zapis MN2,U respektuje istniejącą zabudowę jednocześnie wskazując na równorzędność funkcji. W przypadku rezygnacji właścicieli nieruchomości z funkcji mieszkaniowej mogą one być w całości przeznaczone pod usługi. Opis funkcji w poszczególnych kartach terenów jest jednoznaczny, nie wymaga uszczegółowienia.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zasadne jest zachowanie rezerwy terenu poza liniami zabudowy w celu umożliwienia ewentualnego „wyprostowania” w przyszłości linii rozgraniczających ulicy 16 KD-D 1/2.

2. **Wojciech Raszke** w złożonej uwadze domagał się:

- 1) zapewnienia w planie 20 miejsc parkingowych na potrzeby zakładu P.H.U. Auto-Master;
- 2) zwężenia pasa drogowego dla zachowania niezbędnej komunikacji na posesji (plac manewrowy);
- 3) zaprojektowania wjazdu na teren firmy od drogi 19 KDW.

Uwagę uzasadnił w następujący sposób:

Na posesji przy ul. Unruga 21-23 od 2000 r. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie usług motoryzacyjnych i handlu artykułami motoryzacyjnymi. W celu zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla klientów dzierżawi dwie działki gminne nr 151/112 i 146/114, przylegające do działek nr 247/14 i 84/2, których jest właścicielem. Na potrzeby tego rodzaju działalności musi zapewnić 26 miejsc parkingowych. Według projektu planu linia rozgraniczająca pas drogowy przebiega w odległości zaledwie 9 m od warsztatu i stacji diagnostycznej pozbawiając go całkowicie parkingu przed budynkiem oraz niezbędnego placu manewrowego. Tak duże ograniczenie liczby miejsc postojowych uniemożliwi dalsze prowadzenie warsztatu i sklepu w dotychczasowej skali. Uniemożliwi to osiągnięcie zysku oraz obsługę zaciągniętych na cel inwestycji kredytów. Wymusi zaprzestanie prowadzonej od wielu lat działalności a likwidacji ulegnie ok. 20 miejsc pracy.

Zgodnie z projektem planu dla prowadzonej działalności należy zapewnić ok. 22 miejsc postojowych. Jedynym rozwiązaniem jest przeznaczenie na parking działek sąsiednich: dzierżawionej 151/112, 149/113, części pozostających z działek 409/113, 150/112, fragmentu działki 438/14 przylegającego do drogi 17 KDW, które mógłby wykupić, zakładając jednocześnie dojazd do firmy od ulicy 17 KDW przez działkę nr 149/113. Domagał się zawarcia tego w projekcie, gdyż tylko wtedy będzie miał gwarancję, że jego inwestycja nie zostanie zniweczona z powodu decyzji administracyjnych.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej dla drogi klasy Z dopuszcza się zmniejszenie szerokości, jeśli jest to uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem terenu. Domagał się zastosowania tego odstępstwa lub obniżenia kategorii drogi, zwłaszcza że nie jest spełniony warunek minimalnej odległości między skrzyżowaniami dla drogi klasy Z.

Postulował o maksymalne zwężenie pasa rozdzielającego kierunki ruchu, zwężenie chodnika do 1,5 m (znikomy ruch pieszych) i rezygnację z drogi rowerowej w tym miejscu. Proponował poprowadzić ścieżkę rowerową spod Estakady Kwiatkowskiego do Kauflandu wzdłuż toru kolejowego. Takie rozwiązanie pozwoliłoby zachować o ok. 4 m szersze działki, co daje 4-5 miejsc postojowych przed budynkiem warsztatu i możliwość manewrowania np. lawety pomocy drogowej.

Planowana rozbudowa powinna zapewnić mieszkańcom i użytkownikom tego terenu poprawę warunków komunikacyjnych i bytowych, a nie uniemożliwić kontynuację działalności gospodarczej i spowodować utratę miejsc pracy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta przeanalizowano możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga i zweryfikowano je w niewielkim stopniu w uzgodnieniu z ZDiZ oraz dokonano nieznacznej korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy. Na wysokości przedmiotowej nieruchomości nie ma możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga, ponieważ jest to najwęższy odcinek drogi. Projekt planu nie wyklucza realizacji miejsc postojowych na działkach nr 1549, 1546, części działek 1545, 1548, 1565 obręb Obłuże – 20, położonych w obrębie terenu 03 U/MN2 (poprzednie numery: 151/112, 149/113, 409/113, 150/112 i 438/114). Poszerzono teren 17 KDW kosztem terenu 09 ZP, co umożliwi realizację miejsc postojowych na terenie. Dopuszczono dodatkowo na terenie 09 ZP możliwość lokalizacji miejsc postojowych.

Ad 3) Prezydent wyjaśnił, że dojazd do terenu 03 U/MN2 zgodnie z zapisami projektu planu przewidziany jest m.in. od drogi wewnętrznej 17 KDW. W przypadku posiadania tytułu prawnego (własność, służebność drogowa, dzierżawa) do nieruchomości, przez które miałyby się odbywać dojazd do obiektu usługowego, dojazd od drogi wewnętrznej 17 KDW będzie zgodny z zapisami projektu planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zasadne jest pozostawienie planowanego przebiegu ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Adm. J. Unruga. Realizacja ścieżki rowerowej we wskazanym w uwadze miejscu (wzdłuż toru kolejowego) znacznie by ją wydłużała oraz wymagałaby przejęcia terenu nie należącego do gminy. Wnioskowane rozwiązanie nie jest właściwe z punktu widzenia przestrzennego i ekonomicznego.

3. GEMINI Agnieszka Gawron, Małgorzata Orlińska Sp.J., Małgorzata Orlińska złożyła następującą uwagę:

Poinformowała, że prowadzi multiagencję ubezpieczeniową w budynku firmy Auto Master, którego właścicielem jest Pan Wojciech Raszke.

Stwierdziła, że przebieg linii rozgraniczającej ul. Unruga zaledwie 9 m od budynku, w którym prowadzi działalność i znaczące ograniczenie miejsc postojowych będzie katastrofalne dla jej firmy.

Poparła rozwiązanie zaproponowane przez Pana Raszke tj. przeznaczenie na parking sąsiednich działek nr 409/113 i 150/112 dzierżawionych od Miasta oraz fragment działki nr 438/14 przylegający do drogi 17 KDW, które Pan Raszke mógłby wykupić, zakładając jednocześnie dojazd do budynku od ul. 17 KDW przez działkę nr 149/113.

Postulowała o maksymalne zwężenie pasa rozdzielającego kierunki ruchu, zwężenie chodnika do 1,5 m i zrezygnowanie z drogi rowerowej. Ze względów bezpieczeństwa zaproponowała poprowadzenie drogi rowerowej spod Estakady Kwiatkowskiego do Kauflandu wzdłuż toru kolejowego. Rozwiązanie takie umożliwiłoby realizację 5 miejsc postojowych przed budynkiem.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1,2,3 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 2 w części nieuwzględnionej.

4. Anna Szymańska jako właścicielka działek nr 144/90 i 416/90 wniosła o:

Rozszerzenie terenu 04 U zlokalizowanego na działce nr 144/90 o działkę nr 416/90 lub rozszerzenie terenu 11 KD-Z zlokalizowanego na działce nr 416/90 nr 144/90.

Projekt planu miejscowego dzieli jej nieruchomość nie dając możliwości zabudowy i zagospodarowania, tym samym korzystania z prawa własności. Ponosi jedynie koszty w postaci opłat podatku od nieruchomości.

Zaznaczyła, że koncepcja poszerzenia ul. Unruga była już rozważana w latach 70-tych. Brak jej realizacji świadczy o tym, że nie ma konieczności jej przeprowadzania i jest bezcelowa. Rodzi jedynie negatywne skutki społeczne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ze względu na konieczność docelowej rozbudowy ul. Adm. J. Unruga do dwóch jezdni oraz budowy ścieżki rowerowej niezbędne jest przeznaczenie większości nieruchomości pod układ komunikacyjny.

Kwestie dotyczące odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 w/w ustawy:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

5. **Jolanta Czuj** wniosła o:

Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego możliwości doprowadzenia dojazdu do działki przy ul. Unruga 13.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka nr 1563 obręb Obluże – 20 (poprzedni nr 93/6) przy ul. Adm. J. Unruga 13 położona jest w obrębie terenu 03 U/MN2. Dojazd do terenu 03 U/MN2 zgodnie z zapisami projektu planu przewidziany jest m.in. od ulic 15 KD-D 1/2 – ul. Szlifierzy oraz od 11 KD-Z 2/2 / 1/2 – ul. Adm. J. Unruga – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. Przedmiotowa działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Szczegółowe rozwiązania dojazdów do poszczególnych działek nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej – droga konieczna. Ustanowienie tej służebności następuje w drodze stosownej umowy lub w postępowaniu nieprocesowym przed sądem powszechnym.

6. **Katarzyna Woźniak** złożyła następujące zastrzeżenia:

Jest właścicielką działek nr 132/82 i 348/82. W projekcie planu działka nr 132/82 przeznaczona jest pod zabudowę usługową (04 U) natomiast działka nr 348/82 pod drogę zbiorczą (11 KD-Z 2/2 1/2). Zrealizowanie zamierzeń określonych w projekcie planu miejscowego spowoduje całkowitą utratę wartości nieruchomości a korzystanie z niej stanie się niemożliwe. Nie zgodziła się na przeprowadzenie przez jej działkę głównej trasy rowerowej. Zaproponowała, aby na wysokości marketu Kaufland, trasa rowerowa skręcała z ul. Unruga w ul. Szlifierzy, a następnie biegła wzdłuż torów kolejowych, łącząc się z istniejącą ścieżką rowerową pod Estakadą Kwiatkowskiego. Stwierdziła, że takie usytuowanie trasy rowerowej będzie bezpieczniejsze niż poprowadzenie jej wzdłuż ul. Unruga o bardzo dużym natężeniu ruchu przez dwa przystanki komunikacji miejskiej. Umożliwi to dojazd rowerem do planowanego przystanku kolei metropolitalnej, a właścicielom posesji wzdłuż ul. Unruga korzystanie z ich nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ze względu na konieczność docelowej rozbudowy ul. Adm. J. Unruga do dwóch jezdni oraz budowy ścieżki rowerowej niezbędne jest przeznaczenie części nieruchomości pod układ komunikacyjny.

Zasadne jest pozostawienie planowanego przebiegu ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Adm. J. Unruga. Realizacja ścieżki rowerowej we wskazanym w uwadze miejscu (wzdłuż toru kolejowego) znacznie by ją wydłużała oraz wymagałaby przejęcia terenu nie należącego do gminy. Wnioskowane rozwiązanie nie jest właściwe z punktu widzenia przestrzennego i ekonomicznego.

Kwestie dotyczące odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 w/w ustawy:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

7. **Olimpia Szymerowska, Michał Szymerowski** wniosli zastrzeżenia:

Nie zgodzili się na poszerzenie ul. Unruga w taki sposób, że jego skutkiem będzie wyburzenie ich domu przy ul. Unruga 15. Brak realizacji tej inwestycji od lat 70-tych, świadczy o tym, że nie jest ona potrzebna, dodatkowo rodzi negatywne skutki społeczne. Przedłużająca się sytuacja z otrzymaniem warunków zabudowy blokuje możliwość rozbudowy budynku, w którym mieszkają i prowadzą działalność gospodarczą stanowiącą ich źródło utrzymania. Obecna powierzchnia domu ogranicza ich możliwości rozwoju i utrudnia codzienne funkcjonowanie.

Utrzymujące się naruszanie prawa własności, rodzi spory i protesty zarówno z ich strony jak i właścicieli sąsiadujących nieruchomości, których stanowisko pokrywa się z punktem widzenia przedstawionym w niniejszej uwadze. W sytuacji zadłużenia Gminy Gdynia nierealny wydaje się wykup nieruchomości od właścicieli w najbliższym czasie.

Zaproponowali poprowadzenie trasy rowerowej wzdłuż torów kolei metropolitalnej. Będzie to rozwiązanie bezpieczniejsze dla użytkowników ruchu drogowego i bardziej ekonomiczne dla Miasta, ponieważ zmniejszy obszar prywatnych terenów przeznaczonych do wykupu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 6.

8. Monika Albecka-Fajks wniosła o:

Maksymalne zwężenie pasa rozdzielającego kierunki ruchu, zwężenie chodnika do 1,5 m i zrezygnowanie z drogi rowerowej. Najlepszym rozwiązaniem byłoby poprowadzenie drogi rowerowej spod Estakady Kwiatkowskiego do Kauflandu wzdłuż toru kolejowego.

Pozwoliłoby to zachować o ok. 4 m szersze działki, co jest istotne dla zachowania przestrzeni pomiędzy budynkiem i ruchliwą ulicą.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta przeanalizowano możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga i zweryfikowano je w niewielkim stopniu w uzgodnieniu z ZDiZ oraz dokonano nieznacznej korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy. Na wysokości nieruchomości składającej uwagę nie ma możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga, ponieważ jest to najwęższy odcinek drogi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zasadne jest pozostawienie planowanego przebiegu ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Adm. J. Unruga. Realizacja ścieżki rowerowej we wskazanym w uwadze miejscu (wzdłuż toru kolejowego) znacznie by ją wydłużała oraz wymagałaby przejęcia terenu nie należącego do gminy. Wnioskowane rozwiązanie nie jest właściwe z punktu widzenia przestrzennego i ekonomicznego.

9. Halina Zyskowska wniosła uwagę tożsamą z uwagą nr 8.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 w części nieuwzględnionej.

10. Renata Trzonkowska wniosła uwagę tożsamą z uwagą nr 8.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 w części nieuwzględnionej.

11. Krystyna Walusiak wniosła następujące zastrzeżenia:

Nie zgodziła się z ustaleniami projektu planu dla działek nr 227/6 i 229/7. Przedmiotowe działki o łącznej powierzchni 1266 m² zostały bezprawnie zabrane, bez odszkodowania na podstawie decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku z dnia 08.07.1971 r. jako rezerwa na poszerzenie ówczesnej ul. Wincentego Gruny. Do 1990 r. grunty te nie zostały zagospodarowane zgodnie z celem wywłaszczenia.

Od 1990 r. trwały starania o zwrot niesłusznie zawłaszczonych nieruchomości. Zostały one zakończone zwrotem (działki o łącznej powierzchni tylko 836 m²).

Zgodnie z projektem planu znaczna część obu działek jest zarezerwowana na pas drogowy ul. Unruga. Pozostały teren to pas gruntu wzdłuż ul. Unruga o szerokości ok. 10 m, który nie będzie miał żadnej wartości w aspekcie jakiegokolwiek zagospodarowania.

Wniosła o zweryfikowanie projektu planu dla przedmiotowych działek i przeznaczenie ich na funkcje mieszkaniowo-usługowe.

W przypadku uchwalenia planu miejscowego w obecnej postaci, w procedurze ewentualnego wywłaszczenia, w rozliczeniu wniosła o zamianę na działkę o zbliżonym obszarze, zlokalizowaną w dzielnicy Obłuże, przy drodze publicznej, przeznaczoną na funkcję mieszkaniowo-usługową.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 2 października 2015 r. do 22 października 2015 r. zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 5 listopada

2015 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3688/15/VII/U z dnia 24 listopada 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga, E. Kwiatkowskiego i Szlifierzy, które wniosły następujące osoby:

1. Gertruda Koss – data wpływu 03.11.2015 r.
2. Renata Trzonkowska, Halina Zyskowska, Monika Albecka-Fajks – data wpływu 05.11.2015 r.
3. Wojciech Raszke – data wpływu 04.11.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Gertruda Koss** wniosła o:

- 1) Rozszerzenie „strefy wymaganej lokalizacji usług” (§ 14 pkt. 2 i 2b) wraz z „zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu” (§14 pkt. 2 i 5) na obszar działek nr 158/20 i 230/20), których jest właścicielką, w nawiązaniu do definicji funkcji MN2 (§ 2 pkt. 1a), a także z uwagi na fakt, że w sąsiedztwie istnieją już budynki 3-kondygnacyjne;
- 2) Zwróciła uwagę, że w projekcie planu pojawił się §12. Art. 36 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na który się powołano mówi: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu podana była stawka 0%. Przy sprzedaży obowiązuje podatek odprowadzany do Urzędu Skarbowego, § 12 natomiast powoduje opodatkowanie tej samej czynności po raz drugi.

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

Ad 1) Zweryfikowano parametry zabudowy w zależności od przeznaczenia terenu – dla zabudowy usługowej podwyższono dopuszczalne parametry – zgodnie z ustalonymi dla zabudowy usługowej położonej wewnątrz terenu 03 U/MN2 (intensywność do 0,90, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, powierzchnia zabudowy do 0,40). Zróżnicowano powierzchnię biologicznie czynną w zależności od funkcji – w nawiązaniu do ustaleń dla zabudowy położonej wewnątrz terenu 03 U/MN2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Na etapie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wnioskodawczyni złożyła uwagę dotyczącą działek, których jest właścicielką o zmianę przeznaczenia terenu 05 U na U/MN2.

Stwierdziła, że plan ogranicza jej możliwości, ponieważ na działce są obecnie dwa mieszkania, a funkcja usługowa przewiduje jedno. Prezydent Miasta Gdyni przychylił się do złożonej uwagi pomimo niekorzystnej lokalizacji terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolejowych i portowych.

Dopuszczona funkcja mieszkaniowa stwarza większą elastyczność w zagospodarowaniu terenu.

Zapisy i rysunek projektu planu zostały zmienione, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Na etapie II wyłożenia składająca uwagę wniosła o wprowadzenie strefy wymaganej lokalizacji usług na terenie jej działek. Ze względu na niesprecyzowane plany w zakresie przyszłego zagospodarowania działki (nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż) zasadne jest pozostawienie aktualnego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem wyższych parametrów zabudowy dla zabudowy usługowej – zgodnie z ustalonymi dla zabudowy usługowej położonej wewnątrz terenu 03 U/MN2. Dalsze zwiększanie parametrów zabudowy nie jest wskazane ze względu na znaczne oddalenie nieruchomości od ul. Adm. J. Unruga oraz zasadność nawiązania parametrami do parametrów zabudowy ustalonych dla działek położonych wewnątrz terenu 03 U/MN2.

Ad 2) Obecny zapis w projekcie planu dotyczący stawki procentowej jest prawidłowy. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku nieruchomości składającej uwagę wzrost wartości nieruchomości będzie nieznaczny lub w ogóle nie nastąpi w związku z uchwaleniem planu

miejscowego, ponieważ nieruchomość jest już w chwili obecnej zabudowana (oceny zasadności pobierania opłaty dokonuje się w przypadku dokonania sprzedaży nieruchomości).

2. Renata Trzonkowska, Halina Zyskowska, Monika Albecka-Fajks, w związku z nieuwzględnieniem wcześniejszych uwag dotyczących poszerzenia ul. Unruga, wniosły następujące zastrzeżenia:

- 1) Planowane prace związane z poszerzeniem ul. Unruga zakładają zbyt szeroką ingerencję w prywatne posesje mieszkańców, które są miejscami zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczych. Bardziej odpowiednim byłoby przeprowadzenie trasy rowerowej niekolizyjnie wzdłuż torów, a nie wzdłuż ruchliwej ulicy wielokrotnie poprzecinanej wjazdami na posesję. Zapewniłoby to komfort i bezpieczeństwo rowerzystów oraz możliwość zachowania około czterech metrów szerokości działek.
- 2) Wskazany w projekcie teren prywatnych działek przeznaczony na rozbudowę ulicy pozbawi osoby prowadzące działalność gospodarczą miejsc postojowych dla swoich klientów. Zmniejszenie ilości miejsc parkingowych może doprowadzić do znacznego spadku zainteresowania ich ofertą, a w konsekwencji do utraty źródła dochodu. Brak miejsc postojowych jest niezgodny z założeniami w zakresie wymagań parkingowych - § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 projektu planu miejscowego. Planowana rozbudowa nie powinna znacząco pogarszać warunków mieszkaniowych, a tym bardziej pozbawiać właścicieli funkcjonalności nieruchomości.

Składające uwagę rozumieją priorytety rozwoju miasta, ale przy projektowaniu należy dokładnie zapoznać się z istniejącą sytuacją, wykazać dobrą wolę, aby pogodzić planowany rozwój miasta z fundamentalnymi potrzebami ludzi, którzy od lat zamieszkują te posesje i prowadzą działalność gospodarczą.

Wniosły o uwzględnienie złożonych uwag i naniesienie niezbędnych poprawek na istniejące plany tak, aby nie godziły w ich interesy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Po powtórny przeanalizowaniu uwagi dotyczącej lokalizacji ścieżki rowerowej, przy współudziale specjalisty ds. ruchu rowerowego z ZDiZ, zasadne jest podtrzymanie stanowiska zgodnego z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 w części nieuwzględnionej, złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 2 czerwca 2015 r. do 23 czerwca 2015 r.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga zostały przeanalizowane i zweryfikowane w uzgodnieniu z ZDiZ. Na wysokości nieruchomości składających uwagę nie ma możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga, ponieważ jest to najwęższy odcinek drogi.

Zadaniem projektu planu jest zapewnienie rezerwy terenu pod przyszłe optymalne rozwiązanie układu drogowego. Zawężanie szerokości drogi ze względu na potrzeby parkingowe sąsiedniej inwestycji kosztem prawidłowego i bezpiecznego rozwiązania geometrii drogi publicznej nie jest uzasadnione.

Po uchwaleniu planu w uzasadnionych przypadkach przysługują roszczenia odszkodowawcze, zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

3. Wojciech Raszke wniósł o:

- zapewnienie w planie 20 miejsc parkingowych na potrzeby zakładu P.H.U. Auto-Master,
- zawężenie pasa drogowego dla zachowania niezbędnej komunikacji na posesji (plac manewrowy),
- zaprojektowanie wjazdu na teren firmy od drogi 19 KDW lub 17 KDW.

Uwagę uzasadnił w następujący sposób:

Na posesji przy ul. Unruga 21-23 prowadzi działalność gospodarczą w zakresie usług motoryzacyjnych i handlu artykułami motoryzacyjnymi od 2000 r. W celu zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla klientów, dzierżawi od Miasta działki nr: 151/112 i 146/114, przylegające do działek nr 247/14 oraz 84/2, których jest właścicielem. Wymogi prawne dotyczące wielkości parkingu zostały wcześniej zawarte w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej w 1997 r. oraz decyzji z 2006 r., którą uzyskał w związku z rozbudową obiektu (łącznie wymagano 16 miejsc postojowych).

W bieżącym roku zakończył rozbudowę budynku, której ostatnim etapem było wybudowanie parkingu wraz z murem oporowym na działce nr 84/2 przylegającej do ul. Unruga. Ta ilość miejsc okazała się jednak niewystarczająca, dlatego w dalszym ciągu dzierżawi od Miasta sąsiednią działkę, na której usytuowany jest plac do badania hałasu wymagany dla stacji diagnostycznej i kolejne 10 miejsc parkingowych. W projekcie planu miejscowego linia rozgraniczająca pas drogowy przebiega w odległości zaledwie 9 m od warsztatu i stacji diagnostycznej, pozbawiając go całkowicie parkingu przed budynkiem oraz niezbędnego placu manewrowego. Tak znaczne ograniczenia uniemożliwiają dalsze prowadzenie warsztatu i sklepu w dotychczasowej skali (30-40 aut dziennie). Brak możliwości osiągnięcia zysku z tej inwestycji i niemożność obsługi zaciągniętych na ten cel kredytów, wymusi zaprzestanie prowadzonej od wielu lat działalności w tej branży. Likwidacji ulegnie ok. 20 miejsc pracy. Zapisany w projekcie planu wskaźnik wymaganej liczby miejsc postojowych wynosi min. 3/100m² powierzchni użytkowej. Zatem dla prowadzonej działalności powinno to być ok. 22 miejsca. W projekcie planu nie zostało to jednak uwzględnione. Uważa, że jedynym rozwiązaniem jest przeznaczenie na parking sąsiednich działek nr 151/112, 149/113, części pozostających z działek nr 409/113 i 150/112, fragmentu działki nr 438/14 przylegającego do drogi 19 KDW, które mógłby wykupić, zakładając dojazd do firmy od drogi 17 KDW przez działkę 149/113. Ponieważ jest to „być albo nie być”, domaga się zawarcia tego w projekcie planu, bo tylko wtedy będzie miał pewność, że jego decyzja nie zostanie zniweczona z powodu decyzji administracyjnych. Teren 17 KDW powinien sięgać do granicy z działką 149/113, żeby uniknąć rozgraniczenia wąskim pasem terenu należącym do Portu.

Jest większościowym współwłaścicielem działki na Oksywiu o pow. ok. 3,5 tys. m², która w aktualnym planie zagospodarowania jest przeznaczona na rozbudowę LO nr V przy ul. Dickmana. Chciałby dokonać zamiany części tej działki na teren przylegający do jego firmy, użytkowany jako parking. W odpowiedzi na uwagi składane do obowiązującego planu miejscowego na Oksywiu Miasto zaproponowało zamianę działek na piśmie. Niestety nie doszło do jej realizacji. Dlatego domaga się zagwarantowania przejęcia tych działek poprzez odpowiedni zapis w opracowywanym planie lub dokonania zamiany jeszcze przed jego uchwaleniem.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej dla drogi klasy Z dopuszcza się zmniejszenie szerokości, jeśli jest to uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem terenu. Domaga się zastosowania tego odstępstwa lub obniżenia kategorii drogi, zwłaszcza, że nie jest spełniony warunek minimalnej odległości między skrzyżowaniami dla drogi klasy Z. Argument, że pas zieleni musi mieć 5 m szerokości (rzekomo musi z niego wychodzić „lewoskręt”) pozostaje w sprzeczności np. z sytuacją na al. Zwycięstwa, skręt w ul. Redłowską, gdzie jest o wiele większe natężenie ruchu, a „lewoskręt” jest o wiele krótszy niż planowany z ul. Unruga w ul. Cechową.

Dla wszystkich właścicieli działek położonych przy ul. Unruga, które będą znacznie zmniejszone przez planowane poszerzenie ulicy, bardzo istotny jest każdy zachowany metr. Dlatego postuluje o maksymalne zwężenie pasa rozdzielającego kierunki ruchu, zwężenie chodnika do 1,5 m (znikomy ruch pieszych po tej stronie ulicy) i zrezygnowanie z drogi rowerowej w tym miejscu. Najlepszym rozwiązaniem byłoby poprowadzenie drogi rowerowej spod Estakady Kwiatkowskiego do Kauflandu wzdłuż toru kolejowego. Uniknięcie kolizji drogi rowerowej ze skrzyżowaniami i kilkoma wjazdami na posesje, na odcinku długości zaledwie ok. 300 m byłoby bezpieczniejsze dla rowerzystów. Nieprzekonujące jest twierdzenie, że od toru kolejowego musi być odległość 20 m do sąsiedniej budowli, co uniemożliwia przeprowadzenie ścieżki rowerowej, skoro wielki budynek Kauflandu powstał w odległości znacznie mniejszej. Innym rozwiązaniem mogłoby być usytuowanie drogi rowerowej i chodnika na wspólnym pasie o szerokości 3 m. Takie rozwiązanie pozwoliłoby zachować o ok. 4 m szersze działki, co dałoby 4-5 miejsc postojowych przed budynkiem warsztatu i możliwość manewrowania np. lawety pomocy drogowej.

Można wybudować drogę 4-pasmową o odpowiedniej szerokości, odstupując od sztywnych założeń ZDiZ, uwzględniając potrzeby mieszkańców i użytkowników tego terenu. Podobne odstępstwa istnieją

np. na ul. Morskiej o wyższej kategorii wiec dlaczego nie mogą zostać zastosowane na zaledwie 300-metrowym odcinku ul. Unruga? Planowana rozbudowa powinna zapewnić mieszkańcom i użytkownikom tego terenu poprawę warunków komunikacyjnych i bytowych, a nie pozbawić ich funkcjonalności nieruchomości, uniemożliwić kontynuację działalności gospodarczej i spowodować utratę miejsc pracy. W pełni rozumie priorytety rozwoju miasta, ale przy projektowaniu należy dokładnie zapoznać się istniejącą sytuacją, wykazać zrozumienie i dobrą wolę, aby pogodzić planowane zmiany z fundamentalnymi potrzebami ludzi, którzy tam od wielu lat mieszkają i pracują.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Z przeprowadzonych analiz powierzchniowych wynika, że pozyskanie przez składającego uwagę terenu działek: części działki nr 1550 obręb Obłuże – 20 (poprzedni nr 146/114) i części działki nr 1548 (poprzedni nr 150/112) znajdujących się na terenie 03 U/MN2 oraz działki nr 1549 (poprzedni nr 151/112) umożliwi realizację ok. 20 miejsc parkingowych. Jednocześnie możliwe jest wykonanie dojazdu do terenu prowadzonych usług motoryzacyjnych przez działkę nr 1546 (poprzedni nr 149/113) oraz działkę nr 1565 (poprzedni nr 438/114) od strony drogi wewnętrznej 17 KDW. Możliwa jest także realizacja części miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu 17 KDW. Projekt planu umożliwi zastosowanie wyżej opisanych rozwiązań zapewniających prawidłowe funkcjonowanie usług.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy możliwości zawężenia linii rozgraniczających ul. Adm. J. Unruga zostały przeanalizowane i zweryfikowane w uzgodnieniu z ZDiZ. Na wysokości nieruchomości składającego uwagę nie ma możliwości wnioskowanego przesunięcia linii rozgraniczającej, ponieważ jest to najwęższy odcinek drogi. Linie obrazujące na rysunku projektu planu zagospodarowanie przekroju drogi (usytuowanie lewoskrętów, chodników, ścieżki rowerowej, pasa rozdzielającego) mają charakter informacyjny. Zadaniem projektu planu jest zapewnienie rezerwy terenu pod przyszłe optymalne rozwiązanie układu drogowego. Zawężanie szerokości drogi ze względu na potrzeby parkingowe sąsiedniej inwestycji kosztem prawidłowego i bezpiecznego rozwiązania geometrii drogi publicznej nie jest uzasadnione.

Nie jest zasadna zmiana linii rozgraniczających terenu 17 KDW (przesunięcie do granicy z działką nr 1546 (poprzedni nr 149/113), ponieważ ograniczyłyby to możliwości zagospodarowania nieruchomości położonych w obrębie terenu 03 U/MN2 na wysokości terenu 17 KDW. Składający uwagę chcąc zrealizować dojazd do warsztatu od drogi wewnętrznej 17 KDW (co jest zgodne z projektem planu) musi posiadać tytuł prawny do terenu lub jego części stanowiącego obecnie własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Zarządu Morskiego Portu Gdynia np. nabyć na własność, dzierżawić czy też uzyskać służebność drogową.

Po powtórny przeanalizowaniu uwagi dotyczącej lokalizacji ścieżki rowerowej, przy współdziałaniu specjalisty ds. ruchu rowerowego z ZDiZ, zasadne jest podtrzymanie stanowiska zgodnego z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 ad 2) w części nieuwzględnionej złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 2 czerwca 2015 r. do 23 czerwca 2015 r.

Dokonywanie zamiany działek w ramach realizacji roszczeń na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odbywa się poza procedurą sporządzania planu miejscowego, po jego uchwaleniu. Zgodnie z informacją Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji działki gminne nr 1548 i 1549 (poprzednie numery: 150/112 i 151/112) mogą być przedmiotem zamiany.