UCHWAŁA NR XLVI/1081/10
Rady Miasta Gdyni
z dnia 29 września 2010 r.

w sprawie: wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Waldemara Kwaśnika dotyczącego uchwały nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 6 lipca 2010 roku, wniesionego przez Waldemara Kwaśnika, reprezentowanego przez radcę prawnego Sławomira Szymańskiego, dotyczącego uchwały nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

Uzasadnienie

Dnia 27 stycznia 2010 roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli.

Dnia 2 sierpnia 2010 roku do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia interesu prawnego i uprawnień wniesione przez Waldemara Kwaśnika, reprezentowanego przez radcę prawnego Sławomira Szymańskiego.

Podstawę wniesienia wezwania stanowi art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

Wnoszący wezwanie wzywa do wprowadzenia w ww. planie miejscowym zmian:

I. W karcie terenu nr 01:

1) w pkt. 2) – zastąpienie obecnego brzmienia następującym:
„MN1R – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, strefa rezydencjalna
Dopuszcza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających funkcji mieszkaniowej oraz rezydencjonalnego charakteru działki”.

Zdaniem wnoszącego wezwanie wyłączenie możliwości wydzielenia lokali użytkowych w budynku stanowi zbyt daleko idącą ingerencję w swobodę podejmowania działalności gospodarczej i nieuzasadnioną barierę rozwoju gospodarczego miasta i aktywności zawodowej obywateli. Istnieją rodzaje działalności gospodarczej, które nie zagrażają środowisku, ani w żaden sposób nie zakłócają funkcji rezydencjalnej działki. W XXI wieku działalność gospodarcza może być niezauważalna dla otoczenia, zwłaszcza, gdy jest prowadzona przez Internet. Wyłączając możliwość wyodrębnienia w obrębie budynku lokalu, który służyłby wyłącznie do prowadzenia tego rodzaju działalności, organ pominął konieczność aktywizacji zawodowej osób niepełnosprawnych, dla których dom jest często jedynym możliwym miejscem wykonywania działalności. W przypadku instalacji ogniw fotowoltaicznych mogłaby zaistnieć możliwość sprzedaży nadwyżki energii, co możliwe jest jedynie w przypadku prowadzenia przez właściciela odnawialnych źródeł energii działalności gospodarczej w zakresie energetyki.

2) w pkt. 5) lit. b) – zastąpienie obecnego brzmienia następującym:
„dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt”.

Wnoszący wezwanie podnosi, że ustalone w planie gabaryty nieruchomości uniemożliwiają mu budowę domu w zamierzonej formie, w żaden sposób nie chroniąc przy tym ładu i estetyki przestrzennej. Ograniczenie w postaci maksymalnej szerokości elewacji frontowej należy uznać za nadmierne, zwłaszcza że tę samą funkcję spełnia określony w planie wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Pojęcie szerokości elewacji frontowej jest niezdefiniowane, w praktyce budzi szereg wątpliwości.

3) w pkt. 5) lit. c) – zastąpienie obecnego brzmienia następującym:
„rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 25-45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości albo innymi materiałami naturalnymi; dopuszcza się lukarny przykryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na częściach budynków, na powierzchniach nieprzekraczających 30% powierzchni całego rzutu budynku, oraz na garażach i budynkach gospodarczych; dopuszcza się stosowanie nowoczesnych materiałów energooszczędnych oraz urządzeń energooszczędnych i produkujących energię (np. dachówka światłoczuła, kolektory itp.) dopuszcza się stosowanie tarasów rekreacyjnych oraz płaskich dachów dostępnych do celów rekreacyjnych lub umożliwiających instalację ogniw fotowoltaicznych lub kolektorów (bez ograniczeń co do ich powierzchni).

Wnoszący wezwanie podnosi, że w uwagach do projektu planu wnosił o dopuszczenie dachów skośnych o kącie nachylenia min. 25%, dopuszczenie stosowania nowoczesnych materiałów i urządzeń energooszczędnych i produkujących energię, bez narzucania ograniczeń ich kolorów, dopuszczenie

stosowania tarasów rekreacyjnych oraz płaskich dachów umożliwiających instalację ogniw fotowoltaicznych lub kolektorów. Wymaga to odpowiedniej powierzchni płaskich tarasów lub dachów (ok. 200 m^2). Powyższe odnosiło się do pierwotnej koncepcji budynku. W przypadku przyjęcia formy ze skośnymi dachami, równoległe sekcje dachu muszą być oddzielone wewnętrznymi fragmentami płaskimi. Obecne postanowienia planu ograniczają dopuszczalną powierzchnię dachów płaskich do 70m^2 wyłącznie nad parterowymi częściami budynku, co uniemożliwia realizację projektu.

Niezależnym rozwiązaniem jest instalacja ogniw fotowoltaicznych na polu o powierzchni 1000 m^2, poza obrębem budynku. Wnoszący wezwanie wnosi o uwzględnienie w treści planu dwóch ww. opcji.

4) w pkt. 5 lit. d) – zastąpienie obecnego brzmienia następującym:
„materiały elewacyjne – naturalne, w szczególności tynk, cegła, beton, blacha, szkło, stal, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu”.

Pominięcie materiałów takich jak drewno, beton, blacha, szkło, stal jest nieuzasadnione. Zdaniem wnoszącego wezwanie poszanowanie tradycji powinno polegać na umiejętnym cytowaniu jej dorobku w nowych, kreatywnych realizacjach, a nie na niewolniczym poddaniu reżimowi stromych kątów i niewielkich rozmiarów oraz wąskiego katalogu materiałów elewacyjnych i dachowych.

5) w pkt. 5 lit g) – zastąpienie obecnego brzmienia następującym:
„powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni działki; ponadto dopuszcza się instalację ogniw fotowoltaicznych na 1000 m^2 działki”.

Wnoszący wezwanie w uwagach do projektu planu wnosił o wprowadzenie ograniczenia do 750m^2 powierzchni zabudowy na każde 10 000 m^2 działki. Zapewniało to ponad 90% powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja zamierzeń wnoszącego wezwanie wymaga zabudowy o powierzchni ok. 700 m^2. Ustalenia planu dopuszczają powierzchnię zabudowy do 350m^2, co umożliwiłoby realizację zabudowy o łącznej powierzchni 500 – 700 m^2.

W opinii wnoszącego wezwanie organ nie rozpoznał wnikliwie jego uwag, postanowienia planu uniemożliwiają realizację aktywnego domu w wersji zamierzonej przez właścicieli, a realizacja na podstawie zmodyfikowanego projektu wygenerowałaby znaczne koszta i jest mniej opłacalna zarówno dla właścicieli, jak i lokalnego środowiska. Zdaniem wnoszącego wezwanie ustalenia planu uniemożliwiają instalację kolektorów i ogniw fotowoltaicznych na tarasach oraz na terenie działki poza budynkiem.

W planie miejscowym ograniczona została możliwość zabudowy do 350 m^2 (w projekcie planu możliwa była zabudowa do 500m^2 – 2x250 m^2). Ograniczenie to, w świetle postulowanych w uwagach zmian i dopuszczonej w studium zabudowy do 20% powierzchni, nie znajduje uzasadnienia.

Rozszerzenie powierzchni biologicznie czynnej z 80% do ponad 98,6% stanowi istotne przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy i niedopuszczalne naruszenie interesu prawnego wnoszącego wezwanie. Plan miejscowy ogranicza uprawnienia właścicieli, a gmina nie wykazała, że jest to słuszne, konieczne i celowe.

W opinii wnoszącego wezwanie tak daleko idące ograniczenie uprawnień właściciela powoduje znaczny spadek wartości nieruchomości w porównaniu ze stanem sprzed uchwalenia planu. Przed uchwaleniem planu obowiązywały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, którego postanowienia wprowadzały ograniczenie w postaci minimalnego 80% udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zdaniem wnoszącego wezwanie, przed uchwaleniem planu dopuszczalna była zabudowa do 20% powierzchni – na działce wnoszącego wezwanie o pow. ponad 22 400 m^2 możliwa była zabudowa ponad 4000 m^2. Obecnie, powierzchnia ta wynosi niespełna 1,4%.

Wnoszący wezwanie wnosi o wprowadzenie zapisów dopuszczających do 10% zabudowy powierzchni działki (przy wielkości działki 5000 m^2) i o umożliwienie wykorzystania 1000 m^2 pod instalację ogniw fotowoltaicznych.

6) w pkt. 6) lit. a) – zastąpienie obecnego brzmienia następującym:
„minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m^2”;

Zdaniem wnoszącego wezwanie organ, w wyniku braku wnikliwego rozpatrzenia uwag wnoszącego wezwanie dotyczących podziału nieruchomości, błędnie zinterpretował intencję wnoszącego wezwanie i wyłączył dopuszczoną w projekcie planu możliwość podziału nieruchomości.

W związku z tym, że zapisy planu uniemożliwiają wnoszącemu wezwanie realizację aktywnego domu w kształcie pierwotnie założonym, fakt wyłączenia możliwości podziału znacznie zmniejsza atrakcyjność działki. Wyłączenie możliwości podziału nieruchomości, w sytuacji, gdy było ono zbędne dla ochrony wartości przewidzianych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi rażące naruszenie władztwa planistycznego gminy i istotne naruszenie uprawnień i interesu prawnego właścicieli. Wnoszący wezwanie wnosi o umożliwienie podziału nieruchomości na działki o powierzchni 5000 m^2.

7) w pkt. 10) – wykreślenie 30% i wpisanie 0%.

Zdaniem wnoszącego wezwanie nieruchomość stanowiąca jego własność straci na wartości wskutek uchwalenia planu miejscowego. Efektywna powierzchnia nieruchomości wynosi nie więcej niż 4000 m^2, pozostała część terenu nie stanowi żadnej wartości dla potencjalnego inwestora.

W świetle obowiązującej od 1 stycznia 2009 roku ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych fakt zmiany przeznaczenia dotychczasowych terenów rolnych na cele budowlane nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości.

II. W § 10 ust. 2 pkt 1 lub w załączniku nr 2 do planu poprzez określenie terminu realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dla każdego elementu tej infrastruktury z osobna oraz poprzez dopuszczenie oraz określenie możliwości zastosowania rozwiązań tymczasowych do czasu realizacji ww. inwestycji, w tym m.in. poprzez dopuszczenie ujęcia własnego wody do czasu realizacji sieci wodociągowej.

W planie nie zostały określone terminy realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Zapisy planu są sprzeczne ze stanem rzeczywistym, uniemożliwiają właścicielom korzystanie i zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a tym samym naruszają interes prawny i uprawnienia właścicieli. Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wynika, że realizowany jest program budowy wodociągów i kanalizacji sanitarnej na znacznej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Z pisma otrzymanego w maju 2010 roku przez wnoszącego wezwanie z PEWIK Gdynia Sp. z o.o. wynika, że w planach tej spółki na lata 2010 – 2012 nie przewidziano realizacji tej inwestycji. Stanowi to sprzeczność postanowień studium ze stanem faktycznym, wywołującą u właścicieli błędne przekonanie o możliwościach zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. W rzeczywistości jest to niemożliwe bez naruszenia planu miejscowego. Powyższe stanowi naruszenie interesu prawnego i uprawnień właścicieli. Załącznik nr 2 do planu miejscowego nie został wyłożony do publicznego wglądu, co uniemożliwiło właścicielom zgłoszenia uwag do tego dokumentu. Wnoszący wezwanie wnosi o określenie możliwości zastosowania zastępczych rozwiązań tymczasowych do czasu realizacji ww. inwestycji, w tym m.in. dopuszczenie ujęcia własnego wody do czasu realizacji infrastruktury.

III. W rysunku planu poprzez zmianę powierzchni wyłączonej spod zabudowy na pas o szerokości do 20 m od linii lasu.

W opinii wnoszącego wezwanie wytyczone linie zabudowy oraz obszar wyłączony z zabudowy nie wydają się być adekwatne do rzeczywistych uwarunkowań (położenie działki wobec drogi, nieruchomości sąsiadującej oraz lasu). Wobec wprowadzonego przez plan ograniczenia w postaci dopuszczalnej powierzchni zabudowy, ustalenie powierzchni wyłączonej spod zabudowy jest zbędne dla ochrony walorów przestrzennych terenu. Na działkach sąsiadujących z działką wnoszącego wezwanie wyłączony spod zabudowy jest pas o szerokości 20 m, a na działce wnoszącego wezwanie 60 m. Wnoszący wezwanie wnosi o ograniczenie ww. szerokości do 20 m. Wnoszący wezwanie zarzuca, że organ dopuścił się nierównego traktowania właścicieli nieruchomości objętych planem. Stanowi to naruszenie konstytucyjnej zasady równości obywateli. Przejawem naruszenia tej zasady jest ustalenie na działce wnoszącego wezwanie wskaźnika zabudowy średnio 5 – krotnie niższego niż na działkach sąsiednich. Ponadto, kolejnym przejawem nierównego traktowania jest dopuszczenie większej ilości działek na obszarze znacznie mniejszym niż nieruchomości należąca do wnoszącego wezwanie.

W uzasadnieniu wezwania wskazane zostało, że właściciele przedmiotowej nieruchomości wielokrotnie informowali organ, że ich zamiarem jest budowa wzorcowego ekologicznego domu aktywnego. Zdaniem wnoszącego wezwanie, realizacja takiego przedsięwzięcia na terenie Wiczlina (Wielkiej Roli) doskonale harmonizowałaby z cennym środowiskiem naturalnym, wskazując drogę, którą powinna podążać humanistyczna, proekologiczna urbanizacja dostosowana w równej mierze do potrzeb społecznych i do potrzeb ochrony naturalnych zasobów. Warunkiem realizacji takiej inwestycji są odpowiednie postanowienia planu.

W opinii wnoszącego wezwanie ustalenia przedmiotowego planu pomijają założenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz Strategii Rozwoju Gdyni, a nawet pozostają z nimi w sprzeczności. Zdaniem wnoszącego wezwanie zapisy planu promują typ zabudowy ze swojej istoty uniemożliwiający zastosowanie najnowocześniejszych proekologicznych koncepcji architektonicznych oraz technologii służących w równej mierze potrzebom obywateli nowoczesnego kraju, jak i rygorystycznym zasadom ekologii.

Zdaniem wnoszącego wezwanie ustalenia planu stanowią promocję wszechobecnej w polskim krajobrazie przeciętności budowlanej, niż ochrony krajobrazu lub środowiska. W opinii wnoszącego wezwanie celem planu jest stworzenie w okolicy objętej planem czegoś w rodzaju skansenu kilku budynków typowego taniego budownictwa ogólnopolskiego lat 90-tych. Zapisy planu mogą uniemożliwić inwestycje, w które właściciele zamierzają włożyć znaczne nakłady w celu maksymalizacji efektu ochrony środowiska.

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w wezwaniu do usunięcia naruszenia interesu prawnego i uprawnień stwierdza się, co następuje:

Waldemar Kwaśnik nabył w maju 2008 r. działkę rolną nr 550, o pow. 24 700 m^2, położoną na terenie polany śródleśnej - tzw. Wielkiej Roli, w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Polana Wielkiej Roli (teren rolny z pojedynczą zabudową), ze względu na swoje unikalne położenie zasługuje na ochronę.

Właściciele nieruchomości powinni liczyć się z tym, że nie każdy teren może być przeznaczony pod zabudowę i z tym, że musi podlegać ograniczeniom, jakie wynikają np. z położenia nieruchomości na terenie chronionym, powołanym na podstawie ustawy z dnia z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, rozporządzeniem nr 57/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Jednym z celów ochrony TPK, zapisanych w rozporządzeniu, jest „ochrona i rewaloryzacja szczególnych wartości parku …".

Zamierzenie wnoszącego wezwanie - budowa wzorcowego, dużego, ekologicznego domu aktywnego, jest inwestycją godną poparcia w odpowiedniej lokalizacji - na terenach, gdzie uwarunkowania przestrzenne, terenowe i środowiskowe na to pozwalają. Inwestycje lokalizowane na terenie Wielkiej Roli podlegają szczególnym wymogom ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego – Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Otwarta, zielona przestrzeń polany jest szczególną wartością krajobrazu Wielkiej Roli i pełni istotną rolę w ekosystemie TPK. Regulacje planistyczne dla Wielkiej Roli zostały podporządkowane priorytetowi ochrony krajobrazu i dominacji zieleni, w związku z czym, w planie miejscowym jedynie w niewielkim zakresie dopuszczono zabudowę. Zabudowa ta podlega ograniczeniom, aby dominującą formą użytkowania w krajobrazie nadal pozostała zieleń i tereny rolne. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały podporządkowane ww. zasadom, w tym m.in. poprzez ograniczenie intensywności i powierzchni zabudowy, gabarytów budynków (szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy), ustalenie dużych minimalnych powierzchni działek i duży wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej. Odwołanie się do tradycji pomorskiej architektury regionalnej uznano za podstawowy kierunek formułowania szczegółowych ustaleń planu w zakresie kształtowania zabudowy. Kierunek ten został zalecony przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, która opiniowała projekt planu. Wykładnikiem tej tradycji jest prostokątny rzut budynku, bryła o ograniczonej kubaturze i szerokości elewacji frontowej, dach dwuspadowy (o kącie nachylenia 40° - 45°), kalenica równoległa do ulicy, tradycyjne materiały budowlane.

W trakcie sporządzania projektu planu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, opiniując projekt planu, postulował - w myśl projektu planu ochrony TPK, rewaloryzację zainwestowania osadniczego i eliminację jego rozwoju na polanie Wielka Rola. Biorąc pod uwagę opinię RDOŚ umożliwiono w planie realizację jedynie kilku uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonach, gdzie taka zabudowa wcześniej została zrealizowana i tam, gdzie zostały już wydzielone działki budowlane. Dodatkowo, biorąc pod uwagę zaistniałe zmiany własnościowe, w rejonie terenu należącego do wnoszącego wezwanie, ustalono możliwość zabudowy – strefę zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej 01 MN1-R. Jednocześnie centralną, najbardziej eksponowaną część polany pozostawiono jako teren otwarty, niezabudowany.

Waldemar Kwaśnik wraz z Małgorzatą Kwaśnik wnieśli uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Uwagi zostały wnikliwie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gdyni na posiedzeniu

w dn. 24 listopada 2009 r. Prezydent uwzględnił uwagi w części – w takim zakresie, w jakim umożliwiały to uwarunkowania, a projekt planu został zgodnie z tym rozstrzygnięciem skorygowany. Rada Miasta Gdyni uchwaliła plan, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Odnosząc się szczegółowo do zarzutów przedstawionych w wezwaniu stwierdza się, co następuje:

Ad I.1) Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli umożliwiają na terenie 01 MN1-R budowę reprezentacyjnych siedzib na bardzo dużych działkach, w otoczeniu zieleni, z urządzeniami sportowymi, o kubaturach większych niż na sąsiednich terenach. Jednocześnie, dla zapewnienia komfortu, spokoju i ciszy, wykluczono realizację lokali użytkowych, których funkcjonowanie wymagałoby dodatkowych powierzchni parkingów, generowałyby niezwiązany z funkcją mieszkaniową ruch samochodowy, co mogłoby kłócić się z założeniami rezydencjalnego charakteru zabudowy.

Postulat dotyczący dopuszczenia realizacji/wydzielenia lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających funkcji mieszkaniowej oraz rezydencjonalnego charakteru działki, nie został zawarty w uwagach złożonych przez wnoszącego wezwanie w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Podkreślić należy, że zapisy planu nie wyłączają możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez właścicieli nieruchomości, w szczególności działalności prowadzonej przez Internet przez osoby niepełnosprawne. Dla prowadzenia takiej działalności nie ma potrzeby wydzielania odrębnych lokali użytkowych.

Ad I.2), I.6) Jak wyjaśniono na wstępie, na terenie Wielkiej Roli plan miejscowy w niewielkim zakresie dopuszcza zabudowę, ustalając jednocześnie ograniczenia m.in. powierzchni zabudowy, wielkości działki, gabarytów budynków – w tym szerokości elewacji frontowej. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dla terenu 01 MN1-R zawarte zostały następujące zapisy;

- dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
  - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m,
  - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt,
- powierzchnia zabudowy – do 300 m^2, przy czym powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym – do 250 m^2,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej -10 000 m^2.

W uwagach złożonych do projektu planu wnoszący wezwanie podniósł, że celem zapisów projektu planu była nie ochrona środowiska, a skłonienie go do podziału i sprzedaży nieruchomości, co dałoby gminie dochód w postaci renty planistycznej. W uwagach do projektu planu wnoszący wezwanie podkreślił, że nie zamierzał dzielić ani zbywać nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, w celu uwzględnienia uwag wnoszącego wezwanie, w planie miejscowym podniesiona została minimalna powierzchnia działki budowlanej – 20 000 m^2 i jednocześnie zwiększona dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 350 m^2. Taka powierzchnia zabudowy, pozwala uzyskać łączną powierzchnię całkowitą 500 – 700 m^2 (przy rozmieszczeniu jej na dwóch kondygnacjach, w tym jednej w poddaszu – zgodnie z ustaleniami planu), co jest zbieżne z oczekiwaniem inwestora – pozwala na budowę wzorcowego ekologicznego domu aktywnego o dużej powierzchni całkowitej. Natomiast zabudowa, wg proponowanych przez właściciela działki koncepcji architektonicznych (załącznik nr 2 do uwag do planu) – głównie zabudowa parterowa, o dachu płaskim, o wyrazie niespotykanym w tradycji architektury pomorskiej, stoi w sprzeczności z przedstawionymi na wstępnie uwarunkowaniami dla chronionego terenu.

Umożliwiając zwiększenie powierzchni budynku, nie można dopuścić do realizacji dużych – zwartych brył budynków o szerokości elewacji frontowej znacznie przekraczającej istniejące na terenie Wielkiej Roli (o średniej szerokości ok. 14,5 m) i przekraczające charakterystyczne dla tradycji pomorskiej architektury. Z tych względów, wniesiona do projektu planu przez wnoszącego wezwanie uwaga, dotycząca nieograniczania szerokość elewacji frontowej, nie mogła być uwzględniona w planie. Natomiast w wyniku analizy możliwości wykorzystania zwiększonej powierzchni zabudowy, dopuszczono rzut budynku w formie litery „L” lub inny, zawierający kąty proste. Realizacja zabudowy w formie budynku o bryle rozczłonkowanej lub kilku odrębnych brył, pozwolą na maksymalne wykorzystanie dopuszczonej powierzchni zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu ustaleń planu w zakresie szerokości elewacji frontowej.

Ad I.3) Plan miejscowy dopuszcza dachy strome o kącie nachylenia połaci 40°-45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza lukarny przekryte dachem

o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza dachy płaskie na parterowych częściach budynków, na powierzchniach nieprzekraczających 20 % powierzchni całego rzutu budynku, oraz na garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m^2. Ponadto w zakresie materiałów elewacyjnych plan dopuszcza stosowanie materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu. Plan miejscowy nie wyklucza realizacji kolektorów słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na dachach.

Jak wyjaśniono na wstępie, regulacje planistyczne dla Wielkiej Roli dotyczące kształtowania zabudowy, w tym rodzaju dachu, muszą być podporządkowane priorytetowi ochrony krajobrazu terenu położonego w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym, zabudowa, dopuszczona na terenie Wielkiej Roli, musi nawiązywać charakterem do najlepszych przykładów tradycji pomorskiej architektury regionalnej. Wykładnikiem tej tradycji jest m.in. dach dwuspadowy (o kącie nachylenia 40° - 45°).

W wyniku uwzględnienia w części uwagi Waldemara Kwaśnika, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, w planie miejscowym dopuszczono dachy płaskie na parterowych częściach budynków, na powierzchni nieprzekraczającej 20 % powierzchni całego rzutu budynku, oraz na garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m^2 (tj. łącznie na powierzchni do 70 m^2). Na częściach płaskich dachu mogą być urządzone tarasy rekreacyjne lub można wykorzystać tą powierzchnię dla montażu kolektorów lub ogniw fotowoltaicznych.

Proponowane przez Waldemara Kwaśnika w uwadze do projektu planu oraz w wezwaniu, ustalenie dachu o kącie nachylenia połaci min. 25°, (25° - 45°) , jak również zwiększenie powierzchni dachu płaskiego do 30 % powierzchni całego rzutu budynku, byłoby sprzeczne z opisanymi na wstępie zasadami kształtowania zabudowy na terenie chronionym. Pozwoliłoby na realizację budynków odbiegających charakterem od tradycyjnego budynku o dachu stromym.

Ad I.4) Plan miejscowy ustala wymóg użycia tradycyjnych materiałów elewacyjnych - tj. tynku, cegły, drewna, kamienia, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych. W wyniku uwzględnienia części uwag, wnoszącego wezwanie, wniesionych do projektu planu, plan dopuszcza również stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu.

W planie wymieniono tradycyjne materiały elewacyjne, które powinny być zastosowane jako podstawowy materiał elewacyjny. Oczywiste jest, że w elewacji pojawi się również szkło okienne i np. stal lub inny metal czy beton, jako elementy np. opierzenia lub wykończenia fragmentów elewacji oraz dopuszczone (pod warunkiem) materiały, z których wykonane są np. kolektory słoneczne. Natomiast proponowane w wezwaniu materiały - zarówno szkło, beton, blacha lub stal nie powinny być zastosowane, jako podstawowe – przeważające w elewacji. Budynek z elewacjami wykonanymi z ww. materiałów stanowiłby nieuzasadnioną ingerencję w chronionym krajobrazie i drastycznie odbiegałby od tradycyjnej architektury regionu.

Postulat dotyczący ustalenia zgłoszonego w wezwaniu szerszego wykazu materiałów elewacyjnych, nie został zawarty w uwagach złożonych przez wnoszącego wezwanie w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ad I.5) Odnosząc się do zastrzeżenia dotyczącego zgłoszonego zwiększenia powierzchni zabudowy, należy wyjaśnić, że realizacja wnioskowanej rezydencji o powierzchni zabudowy do 750 m^2 i powierzchni zabudowy – do 10 % powierzchni działki, stoi w sprzeczności z zasadami i uwarunkowaniami opisanymi na wstępie. Do zastrzeżeń dotyczących tej kwestii odniesiono się w pkt I.2), I.6).

Odnosząc się do wnioskowanego w wezwaniu dopuszczenia instalacji ogniw fotowoltaicznych na 1 000 m^2 działki, należy stwierdzić, że plan miejscowy nie wyklucza takiej możliwości.

Zgodnie z ustaleniami planu, w granicach nieruchomości, inwestor może uzyskać dużą powierzchnię, na której można zamontować ogniwa fotowoltaiczne lub kolektory słoneczny: na dachach na elewacji oraz na terenie działki. Przy uwzględnieniu powierzchni biologicznie czynnej (min. 80 % pow. terenu), powierzchni zabudowy i powierzchni komunikacji (dojścia, dojazdy), można uzyskać pod dowolne zagospodarowanie teren o powierzchni prawie 4000 $m^{2,}$ t.j.: 22512 – (18010 + 350 + 200), co stanowi powierzchnię wystarczającą dla lokalizacji np. boiska do koszykówki, kortu tenisowego oraz urządzeń służących zaopatrzeniu domu w energię elektryczną, podgrzanie wody na własne potrzeby, a nawet ogrzewanie budynku.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej należy stwierdzić, że jest on niezasadny. Dla obszaru, na którym usytuowana jest nieruchomość wnoszącego wezwanie ustalone zostały nw. zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej:
„powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni". Niezrozumiałym jest wskazany przez wnoszącego wezwanie rzekomy wskaźnik wymaganej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 98,6% - w świetle powyższych ustaleń planu jest on nieprawdziwy.

Wnoszący wezwanie niesłusznie uznaje, że w przypadku braku planu miejscowego, parametry zabudowy określone zostałyby w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Twierdzenie to jest nieprawdziwe.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy oraz uzyskaniu wymaganych uzgodnień i decyzji. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy bierze się pod uwagę warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie ustalenia Studium.

Jedynym z warunków, których łączne spełnienie jest niezbędne do ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, jest wymaganie, by co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Mając na uwadze powyższe oraz istniejącą na obszarze objętym planem zabudowę należy stwierdzić, że wnoszący wezwanie nie mógłby zrealizować swojego przedsięwzięcia – domu aktywnego, o zamierzonych gabarytach w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. W sąsiedztwie nie istnieją budynki jednorodzinne o wnioskowanej powierzchni zabudowy – 750 m^2 ani o długości elewacji, jaką taki budynek miałby posiadać.

Ad I.7) W planie miejscowym ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%. Nie ma podstaw do rezygnacji z ustalania stawki procentowej w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Teren dotychczas rolny został przekształcony na teren budowlany, czyli istotnie zyskał na wartości. Zmiana przytoczonej w wezwaniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma wpływu na wartość gruntów.

Ad II. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (w załączniku nr 2) oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (zapisanych w załączniku nr 3 do uchwały).

Załączniki nr 2 i 3 są rozstrzygnięciami Rady Miasta podejmowanymi po wyłożeniu planu do publicznego wglądu i po rozstrzygnięciach Prezydenta Miasta dotyczących złożonych uwag. Uwzględniają ostateczny kształt ustaleń planu miejscowego – po wprowadzeniu do planu korekt wynikających z uwzględnienia uwag. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wykładany jest wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i dokumenty te zostały wyłożone. Na etapie wyłożenia jest również gotowa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – z którą zainteresowane osoby mogły się zapoznać w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Odnosząc się do zastrzeżenia braku określenia w planie terminów realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należy wyjaśnić, że w planie miejscowym takie terminy nie muszą być określone. W załączniku nr 3 - rozstrzygnięciu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisano, że: nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji. Sprecyzowanie tych terminów na etapie sporządzania planu jest na ogół niemożliwe.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zawarta została informacja o tym, że realizowany jest program budowy wodociągów i kanalizacji sanitarnej na znacznej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Znaczna część nie oznacza całego obszaru dzielnicy. W chwili obecnej program nie jest realizowany na obszarach peryferyjnych, w szczególności programem nie jest objęty obszar leśnej polany Wielka Rola. Wnoszący wezwanie nie może uważać się za wprowadzonego w błąd zapisami Studium. Właściciele działek położonych peryferyjnie w stosunku do obecnie uzbrojonych terenów inwestycyjnych muszą liczyć się z konsekwencją oczekiwania lub poniesienia własnych nakładów na uzbrojenie.

Waldemar Kwaśnik i inni właściciele działek, mogą mieć wpływ na termin budowy sieci wodociągowej, poprzez przystąpienie do realizacji inwestycji w ramach lokalnych inicjatyw inwestycyjnych. Ze względu na przeznaczenie pod zabudowę znacznych powierzchni terenu położonego we wschodniej części obszaru objętego przedmiotowym planem (poza obszarem Wielkiej Roli), można założyć, że będzie zainteresowanie taką inicjatywą - przedłużeniem wodociągu od ul. Czapli do rejonu Niemotowa. Dalszy odcinek – przedłużenie wodociągu w kierunku zachodnim, może być wykonane, jako inicjatywa inwestycyjna z udziałem Waldemara Kwaśnika i zainteresowanych właścicieli nieruchomości położonych na terenie Wielkiej Roli.

Ad III. Na działkach o dużych powierzchniach można we właściwy sposób pogodzić ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych z realizacją zabudowy, zachowując zielone przedpole na skraju lasu i odsuwając zabudowę w stronę drogi. Na terenie 01 MN1-R wyznaczono wystarczająco dużą powierzchnię terenu, poza obszarem wyłączonym spod zabudowy, na której można swobodnie sytuować zabudowę. Na działce wnoszącego wezwanie ta powierzchnia wynosi prawie 10800 m^2, czyli kilkakrotnie więcej niż powierzchnie poszczególnych działek budowlanych na sąsiednich terenach MN1.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że brak jest podstaw do uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Waldemara Kwaśnika.

Załączniki:
1. Kserokopia wezwania do usunięcia naruszenia prawa,
2. Fragment rysunku m.p.z.p. zaznaczeniem obszaru objętego wezwaniem.