

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/760/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 listopada 2013 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2013 r. do 27 sierpnia 2013 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 15 uwag, z czego w ustawowym terminie (t.j. do dnia 10 września 2013 r.) 14 uwag, 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniami nr: 12079/13/VI/U z dnia 24 września 2013 r. i 12133/13/VI/P z dnia 27 września 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w całości, 6 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, które wniosły następujące osoby:

1. Grażyna i Mirosław Kokot – data wpływu – 20.08.2013 r.
 2. Miłosz Andrzejczyk – data wpływu – 02.09.2013 r.
 3. Zbigniew Wołowicz – data wpływu – 06.09.2013 r.
 4. Polski Związek Działkowców ROD „Malwa” w Gdyni – data wpływu – 09.09.2013 r.
 5. Beata i Andrzej Herrmann – data wpływu – 09.09.2013 r.
 6. Małgorzata i Roman Borkowscy – data wpływu – 10.09.2013 r.
 7. Krzysztof Mikucki – data wpływu – 10.09.2013 r.
 8. Wspólnota Mieszkańców przy al. Zwycięstwa 195 w Gdyni – data wpływu – 10.09.2013 r.
 9. Krystyna Jakubiszyn i Andrzej Górny – data wpływu – 10.09.2013 r.
 10. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu – 23.09.2013 r.
- odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Grażyna i Mirosław Kokot** wniosli o następujące zmiany w projekcie planu miejscowego:
 - 1) zmianę współczynnika intensywności zabudowy z 1,2 na 1,4. Zmiana ta umożliwi wybudowanie na nieruchomościach budynków o równych czterech kondygnacjach, co pozwoliłoby na lepsze wykorzystanie możliwości działek;
 - 2) podwyższenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do 15,8 m na tym terenie podyktowane jest wymogami wysokościowymi dla niektórych lokali użytkowych. Planując budowę nieruchomości o podwyższonym standardzie, mającej na pierwszej kondygnacji lokale usługowe konieczne jest zaplanowanie wyższej kondygnacji w związku z poprowadzeniem instalacji np.: klimatyzacyjnych czy elektrycznych. Z przeprowadzonych analiz wynika, że zaprojektowanie budynków o czterech kondygnacjach wymagać będzie zwiększenia wysokości pierwszej kondygnacji.

W związku z powyższym wniosli o uwzględnienie zgłoszonych uwag, co pozwoliłoby na optymalizację wykorzystania działki i wykonanie lepszej inwestycji i bardziej ekonomiczne jej wykorzystanie.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dopuszczono na terenie 31 MW2,U intensywność zabudowy do 1,4 z wyłączeniem działki narożnej jako odrębnego terenu o funkcji usługowej. Dopuszczona została również możliwość przekroczenia wewnętrznej tylnej linii zabudowy parterową częścią budynku lub parterowym budynkiem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m² w celu umożliwienia lepszego wykorzystania potencjału działek.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Wysokość zabudowy przyjęta w projekcie planu wynika z analizy wysokości zabudowy w obszarze całego planu. Przyjęta wysokość zabudowy 15,0 m jest najwyższą dopuszczalną wysokością. Obszar planu ma istotne w skali miasta walory kulturowe i krajobrazowe, które należy

chronić. Ustalona wysokość 15,0 m pozwala na realizację budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego o 4 kondygnacjach.

2. **Miłosz Andrzejczyk** wniósł o zmianę zapisów w karcie terenu nr 17 dla działki przy ul. Powstania Styczniowego 23:

- 1) intensywność zmienić z 0,7 na 0,5;
- 2) zmienić powierzchnię zabudowy na 0,25;
- 3) wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Powstania Styczniowego na przedłużeniu linii zabudowy sąsiednich budynków;
- 4) wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Szturmanów - 4 m od granicy.

Powyższe zmiany umożliwią zachowanie proporcji budynku do działki w stosunku do sąsiedztwa, zachowanie ładu przestrzennego oraz odsunięcie budynku (jest za blisko) od drogijazdowej do pięknego osiedla domów jednorodzinnych.

Składający uwagę poinformował, że planuje inwestycję na tym terenie i zachowanie ładu przestrzennego w tej okolicy jest dla niego szczególnie ważne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Ustalenie intensywności i powierzchni zabudowy na poziomie odpowiednio do 0,7 i do 0,35 umożliwia na przedmiotowej działce realizację zabudowy o parametrach porównywalnych z zabudową na dużo większych działkach sąsiednich. Umożliwia to zachowanie proporcji zabudowy w skali ulicy, a tym samym zachowanie ładu przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu planu wpłynął wniosek od użytkownika wieczystego terenu o ustalenie na przedmiotowej działce wyższych parametrów zabudowy. Rozstrzygnięcie w sprawie przywołanego wniosku określiło parametry zabudowy na w/w poziomie, aby nowo powstała zabudowa w oparciu o wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu miała zbliżone gabaryty do zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad 3,4) Działka przy ul. Powstania Styczniowego 23 jest działką narożną, zamykającą ciąg zabudowy przy ul. Powstania Styczniowego. Linie zabudowy poprowadzono w projekcie planu wzdłuż istniejącego na przedmiotowej działce pawilonu handlowego oraz od strony ul. Szturmanów wzdłuż granicy działki, przy czym obszar możliwy do zabudowy oddzielony jest jeszcze od chodnika ul. Szturmanów pasem zieleni (część działki nr 813/27). Tak wyznaczone linie zabudowy umożliwiają wykorzystanie ustalonych parametrów zabudowy i nie zaburzają ładu przestrzennego. Nieprzekraczalne linie zabudowy były również przedmiotem wniosku do projektu planu. Wniosek został uwzględniony jako zasadny i w projekcie planu przyjęto przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z wnioskiem.

3. **Zbigniew Wołowicz**, jako współwłaściciel działki nr 991/146 położonej przy ul. ks. S. Zawackiego, zażądał usunięcia z projektu planu miejscowego „obszaru wyłączanego z zabudowy” oraz przeznaczonego do „zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej” przewidzianego w granicach karty terenu 24 MN1,U (zabudowa jednorodzinna, zabudowa usługowa). Ponadto zażądał wprowadzenia analogicznych zasad zagospodarowania na równi z innymi nieruchomościami przeznaczonymi w planie pod zabudowę i przyległymi do skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, w tym ograniczenie zabudowy wyłącznie w postaci linii zabudowy wynikającej z klasy przyległej drogi publicznej.

Poinformował, iż jego nieruchomość jest pełnowartościową działką budowlaną możliwą do zabudowy i wolną od ograniczeń infrastrukturalnych i przyrodniczych. Poinformował również, że decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków nie ogranicza zabudowy, a tylko nakłada obowiązek uzgodnienia jej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Stwierdził, że wprowadzenie w/w zapisu jest pogwałceniem art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, gdyż „własność może być ograniczona tylko w drodze ustaw i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności” oraz narusza przepis zawarty w art. 9 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Powyższe ustalenie jest skandalicznym ograniczeniem prawa własności, nie ma żadnej podstawy prawnej (nie wynika z żadnego przepisu obowiązującej ustawy) oraz jest niezgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Zgodnie z ustaleniami Studium cały przedmiotowy teren, w tym nieruchomość składającego uwagę znajduje się funkcjonalnie w strefie miejskiej o przeznaczeniu terenu – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a studium w jego granicach nie wprowadza żadnych ograniczeń zabudowy, gdyż zgodnie z ustaleniami studium terenami wyłączonymi z zabudowy (oznaczonymi na

rysunku studium), są wyłącznie różnego rodzaju tereny zieleni oraz obszary związane z ochroną przyrody lub obszary z ustalonym wskaźnikiem PBC, a także wykazane tereny zalewowe. Żadna z wyżej wymienionych sytuacji nie ma miejsca w granicach przedmiotowej nieruchomości. Zatem planowanie obszaru wyłączanego z zabudowy i przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej jest w praktyce wydzieleniem nowej strefy planistycznej o charakterze terenu zieleni krajobrazowo-ekologicznej na gruncie budowlanym.

Ponadto bulwersujące ustalenie nie jest związane z realizacją jakiegokolwiek zadania publicznego lub inwestycji celu publicznego oraz jest wewnętrznie sprzeczne z planowanym przeznaczeniem terenu – MN1,U, co oznacza że jest perfidnym restrykcyjnym planistycznym wybiegiem, który w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę zabrania zabudowy i nakazuje teren zagospodarować w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej, a zatem jest sprzeczne z ustaleniami studium. Powyższe jest także celowym i świadomym zapisem prawnym, uniemożliwiającym swobodne korzystanie z terenu budowlanego przeznaczonego pod teren zieleni ekologiczno-rekreacyjnej bez wydzielenia planistycznego i w związku z tym jednocześnie jest zapisem uniemożliwiającym ewentualne dochodzenie odszkodowania z tytułu zmiany przeznaczenia terenu lub możliwości wykupu terenu przez gminę.

Składający uwagę stwierdził, że ustalenie ma również charakter represyjny, gdyż pośrednio obliguje do płacenia podatków i ponoszenia opłat jak za teren budowlany uniemożliwiając jego zabudowę.

Do tego w/w ograniczenie dotyczy wyłącznie pojedynczej osoby prywatnej, gdyż pozostałe nieruchomości objęte tym ograniczeniem należą do zasobów gminnych, które do tego są niemożliwe bądź bardzo trudne do zbycia ze względu na niewielkie rozmiary lub zaistniałe zagospodarowanie albo dotyczą obszarów zalewowych.

Zwrócił również uwagę, iż w trakcie procedowania złamano zasadę równości konstytucyjnej poprzez rażące naruszenie zasady równego traktowania wszystkich stron procedury planistycznej, gdyż na gruntach będących w zasobach właścicieli publicznych związanych z gminą lub skarbem państwa ustalenia planistyczne są bardzo korzystne chociaż są sprzeczne z ustaleniami studium. Wskazał jako przykłady następujące sytuacje:

- 1) W granicach planowanego terenu 34 U z min. wskaźnikiem pow. zabudowy 30% i z min. wskaźnikiem PBC – 15% oraz linią zabudowy wynikającej z klasy przyległej drogi publicznej, a który to w studium został przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej o wskaźniku PBC min. 90% oraz został wyłączony spod zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w dziale XII studium.
- 2) W granicach planowanego terenu 35 U – teren zabudowy usługowej o intensywności zabudowy 1,20 i z linią ograniczającą zabudowę wynikającą z klasy przyległej drogi publicznej, a który to obszar w studium został przeznaczony pod teren zabudowy M1,U z określoną na rysunku studium pierzeją usługową, a na fragmencie przy skrzyżowaniu ulic Wielkopolskiej i Akacjowej wyłącznie pod M1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które to tereny zgodnie z ustaleniami studium powinny mieć znacznie niższą maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą maksymalnie 0,40 i raczej być kontynuacją okolicznej zabudowy jednorodzinnej, niż wydzieloną obcą strefą usługową.
- 3) W granicach planowanego terenu 80 K – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, który to w studium został przeznaczony pod teren zabudowy mieszkalno-usługowej (M1,U), a nie pod teren infrastruktury technicznej i do tego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej bez żadnych stref ochronnych oraz niezbędnej otuliny np. w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej.

Zdaniem składającego uwagę, powyższe przykłady doskonale obrazują intencje i metody działania wynikłe w trakcie tworzenia planu miejscowego, w tym stronniczość i brak poszanowania prawa własności właścicieli prywatnych, które to w ogóle nie powinny zaistnieć w demokratycznym państwie.

Zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko dla bezpieczeństwa lub wolności i praw osób trzecich. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Mając na uwadze wszystkie powyższe nieprawidłowości i zastrzeżenia składający uwagę wniósł o należytą ochronę praw własności i w związku z tym o usunięcie niekonstytucyjnych i nieprawnych ustaleń z projektu planu miejscowego, w tym zapisu ustanawiającego „obszar wyłączony z zabudowy” na jego nieruchomości i nakazującego zagospodarowanie go w „formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej” oraz traktowanie jego własności na równi z innymi nieruchomościami przeznaczonymi w planie pod zabudowę i przyległymi do skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa,

wprowadzając analogiczne zasady zagospodarowania w tym, ograniczenia zabudowy wyłącznie w postaci linii zabudowy wynikającej z klasy przyległej drogi publicznej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka nr 991/146 znajduje się na terenie osady rzemieślniczej w Małym Kacku wpisanej do rejestru zabytków (nr rejestru 995) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., ze strefą restauracji urbanistycznej oraz strefą ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, jak również m.in. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, potrzeby interesu publicznego oraz prawo własności. Prawo własności wymienione w art. 1 ust. 2 w/w ustawy nie jest objęte bezwzględną ochroną. Zgodnie z art. 6 w/w ustawy ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Projekt planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W złożonym do projektu planu wniosku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków postulował wykluczenie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy w obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego.

Zgodnie z przekazanymi przez dr hab. inż. arch. M. J. Sołtysik we wniosku do projektu planu informacjami, działka nr 991/146 znajduje się w obszarze tzw. zespołu młyńskiego, którego głównymi elementami były: dom młynarza z budynkiem gospodarczym przy ul. Ks. S. Zawackiego 2, dawny budynek gospodarczo-mieszkalny młyna przy al. Zwycięstwa 164 oraz cenny krajobrazowo park młyński, ciągnący się od domu młynarza do rzeki Kaczej.

Na podstawie decyzji o wpisie obszaru do rejestru zabytków przedmiotowa działka znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej, która dopuszcza w skali architektonicznej uzupełnienie substancji w formie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W wyniku analiz urbanistycznych wprowadzono na terenie działki nr 991/146 możliwość niewielkiej dwukondygnacyjnej zabudowy o pow. całkowitej ok. 235 m² z dachem stromym, zgodnej z charakterem zabudowy historycznej osady rzemieślniczej. Od strony al. Zwycięstwa wprowadzono teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni – pas zieleni o szer. ok. 20 m, nawiązujący do historycznej lokalizacji parku młyńskiego, stanowiący jednocześnie strefę izolującą nową zabudowę od hałasu drogowego. Projekt planu został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie wyłączonym z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni dopuszcza się realizację dojazdu i dojścia na powierzchni nieprzekraczającej 20% pow. terenu wyłączonego z zabudowy oraz obiektów małej architektury.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni zalicza teren zespołu osady rzemieślniczej Mały Kack do strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów, gdzie powinny obowiązywać m.in. następujące zasady ochrony: zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu oraz przywrócenie i rewaloryzacja historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych.

Ad 1,2,3) Wskazanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni obszaru jako terenu o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej nie wyklucza możliwości lokalizacji innych niezbędnych funkcji (lub ograniczenia tylko do jednej z tych funkcji) a także terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni na danym obszarze, które wskazywane są w planach miejscowych, po dokładnej analizie uwarunkowań. Dotyczy to również obszarów określonych w Studium jako tereny zieleni urządzonej. Znajduje tu zastosowanie zapis Studium: „Na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań”.

4. Polski Związek Działkowców ROD „Malwa” w Gdyni zwrócił uwagę, że pomimo wniosku z dnia 25.07.2011 r. działki ogrodowe leżące przy ul. Krośnieńskiej i al. Zwycięstwa na działkach nr 452/158, 516/159, 454/151, nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego, w związku z czym złożył sprzeciw i wniósł o korektę polegającą na ujęciu przedmiotowego terenu jako „ogrody działkowe”.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części, podkreślając, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy

zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Teren przedmiotowych ogrodów działkowych należy do gminy i stanowi rezerwę terenową, którą miasto w ramach określonych potrzeb może dysponować. Priorytetem jest tutaj ochrona i zagospodarowanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów zielonych wzdłuż rzeki Kaczej, które obecnie są nieuporządkowane, odgródzone płotem i dostępne tylko dla działkowiczów. Tę część przedmiotowych ogrodów projekt planu przeznacza pod zieleń urządzoną. Od strony ul. Krośnieńskiej projekt planu przeznacza teren pod zabudowę usługową, której realizacja będzie możliwa dopiero po rozbudowie układu komunikacyjnego w tym rejonie, również w obszarze sąsiadującego od północy planu miejscowego, co będzie się wiązało z koniecznością zmiany tego planu. Projekt planu rezerwuje przedmiotowy teren pod funkcję usługową na dalszą przyszłość.

5. Beata i Andrzej Herrmann złożyli uwagę dotyczącą działki nr 98 przy ul. Limbowej 17, w której wnieśli o:

- 1) umożliwienie realizacji trzeciej kondygnacji na 100% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji. Ulica Limbowa jest prawie w całości zabudowana. Budynki w większości mają zabudowę trzeciej kondygnacji na powierzchni 100% rzutu drugiej kondygnacji;
- 2) ustanowienie współczynnika powierzchni zabudowy dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 0,30 powierzchni działki budowlanej. Wniosek umotywowali istniejącą gęstością zabudowy na sąsiednich działkach, jak i na całej ul. Limbowej, gdzie powierzchnia zabudowy często przekracza 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustanowienie współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 0,90 – odpowiednio do maksymalnej powierzchni zabudowy (0,30) oraz maksymalnej ilości kondygnacji (3 kondygnacje). Wniosek umotywowali istniejącą intensywnością zabudowy na sąsiednich działkach, jak też na całej ul. Limbowej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Większość budynków wzdłuż ulicy Limbowej posiada trzecią kondygnację w poddaszu, o niepełnej wysokości lub na części rzutu drugiej kondygnacji. Część budynków jest jedno lub dwukondygnacyjna. Zabudowa znajduje się w II strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień określonej w projekcie planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Ustalenia projektu planu zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia na wprowadzenie zmiany projektu planu we wnioskowanym zakresie.

Ad 2) Wzdłuż ulicy Limbowej, ze względu na ok. 15 -16 m szerokość działek występujących w tym rejonie, przeważa zabudowa bliźniacza (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla takiej zabudowy projekt planu przewiduje pow. zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej. Wnioskowana działka nr 98 o pow. 822 m² ma szerokość ok. 14,5 – 15 m. Lokalizacja na tej działce budynku wolnostojącego o pow. zabudowy 0,30 wymagałaby zrealizowania zabudowy o szerokości elewacji frontowej ok. 7 m i długości ok. 35 m. Ze względu na wydłużony kształt działki bardziej wskazana byłaby zabudowa przylegająca jedną ścianą do granicy, dla której współczynnik powierzchni zabudowy jest zgodny z wnioskowanym.

Ad 3) W trakcie prac nad projektem planu dokonano analizy parametrów istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Limbowej w oparciu o inwentaryzację i materiały geodezyjne. Z w/w analizy wynika, że na żadnej działce nie występuje wnioskowana intensywność 0,90.

Nadmierne „dogęszczanie” zabudowy spowodowałoby dalszą degradację tego terenu, utratę jego walorów historycznych i kompozycyjnych.

6. Małgorzata i Roman Borkowscy wnieśli następujące uwagi:

- 1) w związku z przeznaczeniem terenu 43 ZP (aktualnie 44 ZP) pod zagospodarowanie zielenią, zaproponowali przywrócenie temu miejscu pierwotnego wyglądu tzn. odtworzenie jeziora – zbiornika wodnego, który znajdował się na drodze przepływu rzeki Kaczej;
- 2) jako właściciele działki nr 992/146, w związku z propozycjami dojazdu do działki sąsiedniej (nr 991/146), poinformowali, że nie wyrażają i nie wyrażą w przyszłości zgody na rozwiązanie udostępniające część nieruchomości, której są właścicielami pod dojazd do powyższej działki. Zaznaczyli, że rozwiązanie zostało już zaprojektowane i wydane zezwolenie na budowę, które umożliwi dojazd od ul. Ks. S. Zawackiego (jest jej przedłużeniem).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W karcie terenu 43 ZP (aktualnie 44 ZP) wprowadzony został zapis dotyczący zalecenia odtworzenia historycznego stawu młyńskiego, który mógłby pełnić rolę zbiornika retencyjnego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Projekt planu ustala dojazd do nieruchomości położonych w karcie terenu nr 24 MN1,U od ul. ks. S. Zawackiego. W przypadku działki nr 991/146 dopuszczony został dojazd poprzez teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania formie zieleni oraz ze względu na niekorzystną lokalizację w/w dojazdu dopuszczono alternatywnie dojazd poprzez działkę nr 992/146. Nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości zorganizowania dojazdu w przyszłości w przypadku ewentualnego uzyskania tytułu prawnego do przejazdu i przechodu. Uzupełniono zapis projektu planu o warunkowym dopuszczeniu realizacji dojazdu do działki 991/146 przez działkę 992/146 pod warunkiem uzyskania tytułu prawnego do przejazdu i przechodu.

7. Krzysztof Mikucki wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) zwrócił się z prośbą o rozważenie pozostawienia terenu 34 U niezabudowanego z przeznaczeniem na teren zieleni z możliwością urządzenia jej. Jest to teren, na którym stała stacja dawnego CPN. Jej umiejscowienie obok terenu zielonego, rzeki Kaczej oraz naprzeciwko obiektów historycznych było niefortunne. Teraz przyjęto możliwość zabudowy obiektem niskim. Zdaniem składającego uwagę teren ten powinien zostać terenem zielonym, parkowym. Ze względu na bliskość rzeki Kaczej, ale głównie parku jaki jest tam zlokalizowany, taki wariant mógłby być dla mieszkańców wariantem optymalnym. Patrząc na sukces Infoboxu, ta lokalizacja jest wymarzonym miejscem do powtórzenia podobnej inwestycji. Czyli urządzonej zieleni, z oświetleniem, ławkami, itp. Taka forma w sposób doskonały wpisałaby się w miejsce i podkreśliła jej historyczny charakter;
- 2) wyraził opinię, że błędem jest przeznaczenie części terenu 35 U, która nie zostanie wykorzystana na pas drogowy, pod intensywną zabudowę biurową. Obecnie na tym terenie istnieje niezagospodarowany pas zieleni i funkcja zieleni powinna zostać zachowana. Uzasadnieniem jest sąsiedztwo przedmiotowego terenu. Jest to naturalne przedłużenie terenu 44 ZP (aktualnie 45 ZP), czyli pasa zieleni wokół zabudowań historycznych oraz terenu 24 MN1,U z zabudową historyczną pod nadzorem konserwatora. Teren ten, ze względu na ukształtowanie powierzchni jest ciężki do zagospodarowania, więc cena będzie niezbyt wysoka, a pozostawiony w obecnej lub intensywniej zagospodarowanej zielenią formie pozwala na stworzenie pięknego pasa zieleni, będącego oazą w dość intensywnie zabudowanym już rejonie. Zabudowania historyczne oraz charakter dzielnicy sprawiają, że ten teren zielony umożliwi powstanie alei ciągnącej się wzdłuż al. Zwycięstwa w kierunku Sopotu. Wcześniejsze inwestycje jak i prowadzone obecnie spowodowały deficyt terenów zielonych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Teren 34 U zgodnie z intencją projektu planu nie koliduje z terenem 45 ZP (aktualnie 46 ZP). Wprowadzona funkcja usługowa mogłaby stanowić zaplecze sąsiadujących terenów zieleni urządzonej (np. gastronomia) i uatrakcyjnić je.

Ad 2) Obszar w granicach terenu 35 U, położony przy ruchliwym i hałaśliwym skrzyżowaniu al. Zwycięstwa i ul. Wielkopolskiej, nie jest atrakcyjny, jeżeli chodzi o lokalizację zielonych terenów rekreacyjnych. Jest to teren gminny posiadający potencjał inwestycyjny ze względu na swoje położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych. Projekt planu wprowadza tutaj niską (do 4 kondygnacji) zabudowę usługową, która nie będzie w znacznym stopniu odbiegała (pomijając teren wpisany do rejestru zabytków) od 3-4 kondygnacyjnej zabudowy w tym rejonie i nie naruszy ładu przestrzennego. Gdynia posiada tereny korzystniej położone dla realizacji zieleni parkowo-rekreacyjnej.

8. Wspólnota Mieszkańców przy al. Zwycięstwa 195 w Gdyni wniosła następujące zastrzeżenia do projektu planu:

- 1) dotyczące interpretacji projektu planu miejscowego w zakresie zgodności z wnioskiem wspólnoty o pozwolenie na budowę dotyczące modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, polegającej na usytuowaniu na dachu budynku kolektorów słonecznych z pomieszczeniem na zasobniki z ciepłą wodą oraz kotłownią gazową. W myśl § 6 Warunków technicznych obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) wysokość budynku mierzy się „bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych”. Czy plan będzie dopuszczał możliwość wykorzystania dachu na usytuowanie pomieszczeń i urządzeń technicznych? Jeżeli po uchwaleniu planu będzie to niemożliwe wnieśli o wprowadzenie do planu stosownych zapisów, umożliwiających taką inwestycję;

2) ponownie zwróciła uwagę na problem dojazdu do dz. nr 257/43. W 1999 r. ustanowiona została nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez dz. nr 259/43 po istniejącej drodze do al. Zwycięstwa na rzecz: każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 2631, stanowiącej dz. nr 546/43, każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 3713, stanowiących działkę nr 373/43, każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 3102, stanowiącej działkę 257/43.

Z zapisów tych wynika jednoznacznie, że służebność dotyczy przechodu i przejazdu po istniejącej drodze. Ustanowiona została dla zabudowy jednorodzinnej, gdy przed pożarem istniał jeszcze na działce nr 257/43 budynek jednorodzinny. Zastosowane sformułowanie „po istniejącej drodze” zostało użyte, aby uniknąć żądań każdorazowych właścicieli działek 546/43, 373/43, 257/43 przebudowy drogi i wycinki drzew. W obecnym stanie prawnym droga ta nie spełnia parametrów zgodnych z § 14 Warunków Technicznych Obiektów Budowlanych. Na dz. nr 259/43 rosną 3 drzewa, które zawężają dodatkowo i tak nienormatywny ciąg pieszo-jezdny. W tej sprawie Powiatowy Nadzór Budowlany w Gdyni zlecił przygotowanie ekspertyzy technicznej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W projekcie planu ustalona została dopuszczalna wysokość zabudowy, przy czym zgodnie z definicją umieszczoną w projekcie planu dopuszczalna wysokość zabudowy wyrażona w metrach - to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, a wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku. Jednocześnie do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona. W trakcie rozpatrywania wniosku o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji będą brane pod uwagę zarówno zapisy planu miejscowego jak i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Projekt planu przeznacza działkę nr 257/43 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską oraz usługową, ze względu na podobny charakter zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Należy stwierdzić, że służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 259/43, oznaczoną w ewidencji gruntów symbolem dr – działka drogowa, nie jest ograniczona żadnymi warunkami dotyczącymi rodzaju zabudowy na działkach, dla których została ustanowiona i już w chwili obecnej stanowi dojazd do budynku wielorodzinnego. Nie ma też uzasadnienia ochrony istniejących na działce drogowej drzew, ponieważ budowa budynku przy al. Zwycięstwa 195 oraz dojazdu do garażu zlokalizowanego w tym budynku zniszczyła system korzeniowy w stopniu, który nie pozwala zagwarantować przetrwania drzew w ciągu kolejnych lat.

9. Krystyna Jakubiszyn i Andrzej Górny zakwestionowali ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego polegające na nieuwzględnieniu ich ogrodu wraz z altaną i domkiem narzędziowym oraz poszerzenie istniejącego cmentarza aż do torów kolejowych. Posiadany przez nich ogród działkowy uprawiają jako pracownicy Zarządu Portu Gdynia od 1971 r. Usytuowany jest po prawej stronie rzeki Kaczej od nasypu kolejowego w kierunku ul. Kościelnej po stronie cmentarza. Według nowego planu zagospodarowania ma być powiększony istniejący cmentarz od działki 37 UK,ZC,ZP (aktualnie 38 UK,ZC,ZP) do nasypu kolejowego (własność Skarbu Państwa). Powstanie cmentarza w centrum miasta nie będzie atrakcją dla wszystkich korzystających z zieleni urządzonej, gdy w pobliżu będą odbywały się pochówki.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Teren przedmiotowych ogrodów działkowych jest terenem gminnym i stanowi rezerwę terenową, którą miasto w ramach określonych potrzeb może dysponować. Priorytetem jest tutaj ochrona i zagospodarowanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów zielonych wzdłuż rzeki Kaczej, które obecnie są nieuporządkowane, odgródzone płotem i dostępne tylko dla działkowiczów. Ponadto teren znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków obszaru dawnej osady rzemieślniczej Mały Kack. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania projekt planu przeznacza ten teren pod ogólnodostępną zielenią urządzonej.

Teren położony pomiędzy istniejącym cmentarzem a nasypem kolejowym znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi. Jest to teren obecnie niezagospodarowany, zaniedbany i zaśmiecony.

Ze względu na sąsiedztwo cmentarza, wymagającego obecnie poszerzenia oraz sąsiedztwo terenów transportu kolejowego, a także zakaz zabudowy, projekt planu przewiduje ten teren pod zieleni urządzonej lub ewentualne poszerzenie cmentarza, którego lokalizację muszą poprzedzić specjalistyczne ekspertyzy. Lokalizacja cmentarza nie koliduje z terenem zieleni urządzonej, natomiast sąsiedztwo cmentarza i ogrodów działkowych nie jest wskazane.

10. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa zgłosiło następujące uwagi:

1) naniesione na rysunku projektu planu linie rozgraniczające rejonu skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, winny mieć charakter orientacyjny. Ich ostateczny przebieg określony zostanie po sporządzeniu docelowej prognozy ruchu kołowego i opracowaniu szczegółowego rozwiązania skrzyżowania/węzła obu ulic. Podjęta kilka lat temu decyzja Władz Miasta Gdyni ustalająca jako główny ciąg wjazdowy do miasta z kierunku zachodniego (od strony projektowanych Obwodnicy Metropolitalnej i Trasy Kaszubskiej) ciąg ulic Chwaszczyńska-Wielkopolska, skutkować będzie w przyszłości, po zrealizowaniu projektowanych dróg, zwiększonym potokiem ruchu na ciągu wjazdowym do miasta. Rozrząd tego ruchu następować będzie na węźle z Obwodową Zachodnią, na skrzyżowaniu z Drogą Różową i na skrzyżowaniu z al. Zwycięstwa.

Dwa ostatnie skrzyżowania, w godzinach szczytu kołowego, pracują obecnie na granicy przepustowości. Spodziewać się należy, że większe potoki pojazdów, ponad przepustowość skrzyżowań, wydłużą czas oczekiwania na przejazd przez skrzyżowanie i wydłużą też kolumny oczekujących pojazdów. W obrębie niniejszego projektu planu, znajduje się skrzyżowanie ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa. W celu zwiększenia przepustowości niezbędna będzie jego przebudowa.

W zależności od wielkości docelowych potoków ruchu kołowego, określony będzie zakres przebudowy. Nie można wykluczyć przebudowy na węzeł dwupoziomowy, którego zasięg terenowy, może wykraczać poza określone w obecnym projekcie planu miejscowego linie rozgraniczające;

2) teren zieleni publicznej u zbiegu ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę usługową (35 U), winien pozostać terenem zielonym.

Przebieg linii rozgraniczających tego terenu, wzdłuż ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, uzależniony będzie od docelowego rozwiązania skrzyżowania/węzła obu ulic. Jego docelowa wersja, prawdopodobnie inna niż zawarta w poprzednim planie urbanistycznym, wynikać będzie z nowej koncepcji nadrzędnego układu drogowego Aglomeracji Trójmiejskiej (Obwodnica Metropolitalna i Trasa Kaszubska) i wynikających z niej potoków ruchu kołowego na ciągu wjazdowym do miasta.

Wobec nieznanych w stanie obecnym rozwiązań docelowych, bezpiecznym będzie pozostawienie terenu 35 U jako terenu zielonego. Do jego zabudowy powrócić będzie można w następnej edycji planu miejscowego, po ustaleniu docelowych linii rozgraniczających;

3) dostępność komunikacyjna do terenu 35 U, w wypadku podjęcia decyzji o jego zabudowie, winna odbywać się od ul. Kasztanowej poprzez teren 80 K (aktualnie 81 K) i od ul. Akacyjnej. Dostępność od al. Zwycięstwa – tylko na podstawie docelowego rozwiązania skrzyżowania/węzła ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa.

W zapisie projektu planu przewidziano dostępność komunikacyjną do terenu projektowanych usług od ulic Akacyjnej, Kasztanowej i w przypadku realizacji zabudowy usługowej nie generującej dużego ruchu i rotacji pojazdów, dopuszczono dojazd od al. Zwycięstwa (poprzez teren 80 K - aktualnie 81 K) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

Niezależnie od ilości generowanego przez zabudowę usługową ruchu kołowego, dopuszczona wyprzedzająco, w stosunku do rozwiązania docelowego skrzyżowania/węzła ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, dostępność komunikacyjna do terenu 35 U od al. Zwycięstwa, może w przyszłości komplikować docelowe rozwiązania komunikacyjne węzła;

4) ciąg pieszo-rowerowy przewidziany w terenie 49 ZP,ZE (aktualnie 50 ZP,ZE), winien być zmieniony na ciąg pieszo-rowerowy z dopuszczonym ruchem kołowym, jaki występuje na osiedlu.

Ulica Spacerowa, której fragmentem jest odcinek od ul. Nawigatorów do ul. Cyprysowej, ujęty w karcie terenu 49 ZP,ZE (aktualnie 50 ZP,ZE), jest ulicą gminną. Jej trasa przebiega od ul. Powstania Styczniowego do ul. Orłowskiej, z przerwą na ul. Cumowników i krótki odcinek ul. Nawigatorów. Poza obsługą komunikacyjną terenu osiedla, pełni funkcję ciągu pieszego i rowerowego do mola, plaży, nadmorskich terenów rekreacyjnych i szkół. Dodatkowo, pełni też funkcję ciągu awaryjnego w sytuacji, gdy na wschodniej jezdni al. Zwycięstwa, ma miejsce zdarzenie blokujące ruch. Ze względu na ochronę zieleni, na odcinku od ul. Nawigatorów do ul. Cyprysowej i naturalne zawężenie ulicy wzdłuż rzeki Kaczej na odcinku od ul. Cyprysowej do ul. Powstania Styczniowego, niezbędne

w planie będzie lokalne ograniczenie parametrów ul. Spacerowej, lecz nie kosztem jej przejezdności dla ruchu kołowego. Ta podstawowa funkcja tego ciągu ulicznego winna być zachowana.

W wersji przyjętej w projekcie planu, należy się spodziewać przeniesienia ruchu kołowego wewnątrzsiedlowego na układ główny, co jest zawsze rozwiązaniem niepożądanym;

5) ulice Kasztanowa (53 KD-L 1/2 – aktualnie 54 KD-L 1/2) i Szyprów (55 KD-L 1/2 – aktualnie 56 KD-L 1/2) nie mają wymaganej normatywem dla ulicy lokalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m. nie pełnią również funkcji ulicy lokalnej (za wyjątkiem odcinka ul. Kasztanowej od ul. Akacyjowej do ul. Klonowej) i dlatego w projekcie planu winny być zakwalifikowane do ulic dojazdowych. Po zachodniej stronie al. Zwycięstwa, funkcję ulicy lokalnej pełni ciąg ulic Klonowa-Kasztanowa-Akacyjowa. Pozostałe są ulicami dojazdowymi;

6) układ ciągów pieszych i pieszo-rowerowych winien być uzupełniony o funkcjonujący obecnie ciąg, po wschodniej stronie rzeki Kaczej od ul. Szyprów w stronę morza (teren 48 ZP,ZE – aktualnie 49 ZP,ZE).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2) Projekt planu zakłada możliwość przebudowy skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa. Linie rozgraniczające ulic Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa w obrębie skrzyżowania zostały znacznie poszerzone w stosunku do stanu obecnego. Południowa linia rozgraniczająca ul. Wielkopolskiej w rejonie skrzyżowania wyznaczona w projekcie planu znajduje się ok. 9,5 m od obecnej linii jezdni, co umożliwi realizację dodatkowego (drugiego) pasa ruchu do skrzyżowania oraz ścieżki rowerowej. Zachodnią linię rozgraniczającą al. Zwycięstwa, poniżej skrzyżowania, zlokalizowano ok. 10 m od istniejącej zatoki przystankowej i ok. 14 m od linii jezdni. Jednocześnie zapisy projektu planu dopuszczają korektę linii rozgraniczających w/w ulic na granicy ze znajdującym się przy skrzyżowaniu terenem 35 U, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym.

Należy dodać, że możliwość poszerzenia linii rozgraniczających na pozostałym obszarze w obrębie skrzyżowania ograniczona jest przez granice terenu wpisanego do rejestru zabytków, istniejącą zabudowę oraz przebieg rzeki Kaczej.

Ad 3) Projekt planu przewiduje dojazd do terenu 35 U m.in. od ul. Akacyjowej.

Ad 6) Przebieg ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki Kaczej w rejonie ul. Szyprów wynika z kontynuacji ścieżki wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni bezpośrednio sąsiadującym z przedmiotowym projektem planu. Należy zwrócić uwagę, że projekt planu wskazuje orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej, możliwy do korekty w momencie jej realizacji.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Teren 35 U jest atrakcyjnie położonym (u zbiegu dwóch głównych szlaków komunikacyjnych) terenem gminnym o potencjale inwestycyjnym. Nie ma uzasadnienia na pozbawienie możliwości zabudowy przedmiotowego terenu.

Ad 3) Możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez teren 80 K (aktualnie 81 K) jest bardzo ograniczona ze względu na ewentualną kolizję z istniejącymi obiektami i urządzeniami technologicznymi przepompowni ścieków. Projekt planu przewiduje przebudowę skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa (zgodnie z rozstrzygnięciem ad 1) oraz nakłada na inwestora obowiązek przedstawienia projektu zagospodarowania całego terenu 35 U, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej. Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 35 U odsunięte zostały na odległość min. 8,0 m od poszerzonych linii rozgraniczających ulic Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa czyli na odległość odpowiednio ok. 17,5 m i ok. 22,0 m od krawędzi istniejących jezdni oraz ok. 18 m od zatoki przystankowej, co stanowi dodatkową rezerwę terenową. Zweryfikowane zostały zapisy projektu planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 35 U, biorąc pod uwagę ograniczenie rodzaju dopuszczonych usług pod kątem generowania ruchu i rotacji pojazdów oraz maksymalnej liczby miejsc postojowych na terenie. Dopuszczono dojazd od al. Zwycięstwa za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, w tym poprzez działkę nr 565/70 na terenie 80 K (aktualnie 81 K) – poza ogrodzonym terenem przepompowni, pod warunkiem rozwiązania kolizji z obiektami i urządzeniami technologicznymi, za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego terenu 80 K (aktualnie 81 K).

Ad 4) Nie jest wskazane dopuszczenie ruchu kołowego poprzez teren 49 ZP,ZE (aktualnie 50 ZP,ZE) w bliskim sąsiedztwie rzeki Kaczej, ze względu na ochronę walorów krajobrazowych doliny rzeki oraz możliwość urządzenia w tym obszarze terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dopuszczenie

ruchu samochodowego wiązałyby się również z wprowadzaniem możliwości ruchu tranzytowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad 5) Ustalenie klasy ul. Szyprów i Kasztanowej jako ulic lokalnych wynikało bezpośrednio z wymogu Zarządu Dróg i Zieleni i było jednym z warunków uzgodnienia projektu planu.