

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/908/14
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 czerwca 2014 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r., po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r., po raz trzeci w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 6 maja 2014 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r. zostało złożonych 35 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 22 lutego 2013 r.), 1 po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 10022/13/VI/U z dnia 15 marca 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w całości, 26 w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Jacek Płonka – data wpływu 20.01.2013 r.
2. Antoni i Gabriela Migot, mgr inż. arch. Romuald Szymański – data wpływu 04.02.2013 r.
3. Maciej Dudek – data wpływu 08.02.2013 r.
4. Jadwiga Drużyńska – data wpływu 11.02.2013 r.
5. Agnieszka Moździerz, Paweł Wojciechowski – data wpływu 18.02.2013 r.
6. Barbara Zrzelska – data wpływu 20.02.2013 r.
7. Rada Dzielnicy Działki Leśne – data wpływu 19.02.2013 r.
8. Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa – data wpływu 20.02.2013 r.
9. Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa – data wpływu 20.02.2013 r.
10. Agnieszka Piwońska – data wpływu 15.02.2013 r.
11. Aleksandra Cwilewicz-Różanek, Dariusz Różanek – data wpływu 22.02.2013 r.
12. Daria Ryciak, Maciej Ryciak, Anna Bogusławska-Szulska, Jarosław Wegner, Adam Szulski, Arkadiusz Ryciak, Urszula Wegner, Stanisław Zelewski, Tomasz Brzeski, Anita Brzeska, Marcin Brzeski, Michał Brzeski, Anna Lubecka-Sternicka, Joanna Rydzewska, Roman Krakowiak – data wpływu 21.02.2013 r.
13. Invest Komfort S.K.A. – data wpływu 21.02.2013 r.
14. Urząd Miasta Gdyni, Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości – data wpływu 22.02.2013 r.
15. Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, Maciej Ryciak, Arkadiusz Ryciak, Daria Ryciak, Anna Lubecka-Sternicka, Joanna Rydzewska, Roman Krakowiak, Anna Bogusławska-Szulska, Adam Szulski – data wpływu 22.02.2013 r.
16. Ewa Badziak, Romuald Badziak, Urszula Rybarczyk, Justyna Rybarczyk, Janusz Rybarczyk, Weronika Łada, Alfreda Łada, Mirosław Skąpski, Anna Skąpska, Katarzyna Filimoniuk, Sławomir Filimoniuk, Rafał Filimoniuk, Marek Sikora, Halina Sikora, Danuta Krzywkowska, Marek Krzywkowski, Iwona Lewandowska, Andrzej Lewandowski, Anastazja Lewandowska, Jędrzej Lewandowski, Maria Maliszewska, Roman Szenk, Tomasz Szenk, Łukasz Szenk, Leszek Pajura, Krystyna Pajura, Anna Pajura, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Elżbieta Frąckiewicz, Aleksandra Frąckiewicz, Patrycja Zielińska, B. Cempel, Stanisław Szulc, Łukasz Zieliński, Karkusiewicz-Janicka, Rafał Jaworski, Wiesław Ciesielski, Małgorzata Werbińska, J. Ciesielska, Tadeusz Kościelny, Grażyna Kościelna, Karol Kościelny, Zbigniew Czapski, Maria Czapska, Irena Szulc, Anna Śpiewak, Maciej Dudek, Piotr Werbiński, Jacek Werbiński, Ewa Tarnacka, Jan Stepień, Katarzyna Kaczor, Magdalena Kaczor, Maciej Kaczor, Dariusz Kaczor, Aneta Kocot, Aleksandra Dziś, Borys Dziś, Andrzej Dziś, Piotr Samulewski, Krzysztof Samulewski, Danuta Samulewska, Bazyl Cempel, Dominika Cempel, Alicja Zbrzeska, Piotr Harmaciński, Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, (imię i nazwisko nieczytelne), Sebastian (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Paulina

Bugajewska, Grzegorz Krupa, Hanna Hetmańczyk, Barbara Salasa, Barbara Sfarczewska, Adam Hawrysiuk, Ewa Styczyńska-Jurewicz, Krzysztof Jankowski, Beata Jarzabek, Maria Maliszewska, Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Marcin Zabielski, Agnieszka Dudek, Łukasz (nazwisko nieczytelne), Elwira (nazwisko nieczytelne), Jaworska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), Piotr (nazwisko nieczytelne), Elwira Hoffman, Magdalena Hoffmann, Izabela Klimaszewska, Georgios (nazwisko nieczytelne), Tadeusz Klimaszewski, Zbigniew Bąk, Anita Brzeska, Tomasz Brzeski, Piotr Brzeski, Michał Brzeski, Marcin Brzeski, Piotr Hebel, Lidia Ulicka-Bąk, Stanisław (nazwisko nieczytelne), Marta Lewandowska, Roman Klemke, Natalia Klemke, Józef Kwiatkowski, J. A. Chyliński, Ewa Żabińska, Bożena Kluka, Karol Kluka, Mieczysława Lubocka, Zbigniew Lubocki, Tomasz Salasa, Michał Salasa, Kinga Salasa, Ewa Skomska, Marek Skomski, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Joanna Wesołowska, Tomasz Stefaniak, Michał Winkler, Katarzyna Thiel-Winkler, Monika Kamińska, Adam Malski, Anna Malski, Aleksy Malski, Marta (nazwisko nieczytelne), Franciszek Palmąka, Grażyna Kwitniowska, Iwona Kwitek, Karol (nazwisko nieczytelne), Andrzej Drzewiecki, Karolina Reinhardt, Ewa Drzewiecka, Rafał Redlak, Ewa Koszałka, Andrzej Kowalewski, Maria Kowalewska, Zofia Fręchowicz, Małgorzata Koszałka, Bożena Klemke, Krzysztof Klemke, Bożena Klemke, Aleksandra Klemke, Teresa Urbańska, Andrzej Jurewicz, Barbara Dettlaff, Tadeusz (nazwisko nieczytelne), Andrzej Michałkiewicz, Monika Michałkiewicz, Błażej Chyży, Igor Chyży, Marta Ziarkowska, Józef (nazwisko nieczytelne), Jadwiga Bielińska, Sebastian (nazwisko nieczytelne), Adam Wdowiak, Paweł Gaiński, Anna Szymanowska, Danuta Gaińska, Teresa Kiecol, Tadeusz Musiał, Krystyna Brzezińska, Magdalena Kokot, Jakub (nazwisko nieczytelne), Zenon Bzowy – data wpływu 22.02.2013 r.

17. Franciszek Urbaniak, Irena Rykaczewka, Teresa Marczyńska, Krzysztof Zawadzki, Joanna Andrzejewska – data wpływu 22.02.2013 r.

18. Morski Instytut Rybacki, Państwowy Instytut Badawczy – data wpływu 22.02.2013 r.

19. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Pomorski oddział Regionalny – data nadania 22.02.2013 r.

20. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – data nadania 22.02.2013 r.

21. Zdzisława Żebrowska – data wpływu 22.02.2013 r.

22. Mieszkańcy budynku przy ul. Tatrzańska 29: Maria Faust, Anna Lorek, Artur Mierzejewski, Rafał Zdanowicz, Anna Bukowska – data wpływu 22.02.2013 r.

23. Maria Czapska-Górkiewicz – data wpływu 21.02.2013 r.

24. MODERNA Sp. z o.o. – data wpływu 22.02.2013 r.

25. Maria Rasiak-Pastwa, Stanisława Winiarska – data wpływu 22.02.2013 r.

26. Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek – data wpływu 22.02.2013 r.

27. Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek – data wpływu 22.02.2013 r.

28. Romuald i Barbara Cwilewicz – data wpływu 22.02.2013 r.

29. Urszula Kamińska – data wpływu 21.02.2013 r.

30. Ewa i Daniel Okruciński – data wpływu 21.02.2013 r.

31. Michał Ludek reprezentowany przez radcę prawnego Jacka Błaszczkowskiego z kancelarii „Czerniawski & Błaszczkowski Radcy Prawni Spółka Partnerska” – data nadania 22.02.2013 r.

32. Magdalena Gajewska-Filar – data wpływu 11.03.2013 r.,
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Jacek Płonka** wniósł o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu z uwzględnieniem jego uwag do projektu planu w niżej wskazanej części. W projekcie planu ustalono m.in. ochronę konserwatorską obiektów historycznych, do których zaliczono budynek przy ul. Słupeckiej 22, którego jest właścicielem. W/w budynek mieszkalny został zbudowany w latach 1933-1945 r. W okresie powojennym kilkakrotnie zmieniał właściciela i kilka razy przeszedł modernizację (wymiana dachu, stolarki okiennej, stolarki drzwiowej). Zmieniona została bryła budynku, otoczenie jak i wnętrze budynku. Zdaniem składającego uwagę, budynek nie wyróżnia się formą architektoniczną (nie ma cech modernizmu gdyńskiego, ani innych cech charakterystycznych dla minionego okresu), nie posiada żadnych detali architektonicznych

charakterystycznych dla okresu powstania. Wobec powyższego projekt przedmiotowego planu powinien zostać zmieniony, a zapis dotyczący wskazanego budynku usunięty.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Budynek nie został znacząco przekształcony od czasu powstania. Z tego względu, jak również z uwagi na jego architekturę i sposób w jaki wkomponowany został w ukształtowanie terenu na działce, zasadne jest pozostawienie zaproponowanej w projekcie planu ochrony konserwatorskiej. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Antoni i Gabriela Migot, mgr inż. arch. Romuald Szymański zakwestionowali:

I) W karcie terenu nr 003 (obecnie 004):

1) W pkt 5 lit. a), f), g) „do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy” – wnieśli o wykreślenie tych części zdań.

Powyższe uzasadnili, tym że zapis ten zbyt daleko ingeruje we własność. Przedmiotowa parcela jest w świetle obowiązującego prawa działką budowlaną (art. 2 pkt 12 ustawy). Od całej działki budowlanej opłacane są podatki ustalane przez Radę Miasta Gdyni. Pytają dlaczego więc prawo własności miałyby oznaczać tylko obowiązek płacenia podatków? Zrozumiała jest intencja ochrony terenu przed erozją i wprowadzenie na tej przestrzeni zieleni. Rozumieją też intencje kształtowania zabudowy. Lecz wystarczające są w tym względzie narzędzia urbanistyczne wymienione w pkt 5 lit. a). Utrzymanie tego zapisu uniemożliwi uzyskanie nakazanego współczynnika intensywności, a tym samym uniemożliwi wykonanie nadbudowy domu – co oznacza utrzymanie chaotycznej bryły budynku, która powstała w wyniku rozbudowy sąsiedniej części budynku wykonanej przez sąsiada. Z tych samych względów wnieśli o wykreślenie także części zapisów z lit. f) i g).

2) W pkt 8 lit. b) „...wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;” – wnieśli o wykreślenie tej treści.

Powyższe uzasadnili tym, że Prezydent Miasta Gdyni decyzją o warunkach zabudowy z dnia 02.04.2012 r. znak RAAI.6730.259.2011.GZ-43/56 ustalił warunki zabudowy tej działki, a decyzją z dnia 26.06.2012 r. znak RAAI.6730.216,2012.GZ-45/56 zmienił warunki obsługi w zakresie komunikacji odstępując od wymagań parkingowych, które miałyby być realizowane na działce.

II) Na rysunku planu wnieśli o:

1) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wolności do lica elewacji frontowej budynku nr 56;

2) Usunięcie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy oznaczonej kartą terenu nr 135 KD-X (obecnie 138 KD-X).

III) W treści projektu uchwały wnieśli o zmianę zapisów:

1) W § 2 – dodanie zapisu stwarzającego możliwości niewielkiej rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w postaci „zabudowy adaptowanej” z klasyfikacją „M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków do czterech mieszkań oraz usług jako funkcji towarzyszącej”.

Powyższe uzasadniali tym, że taki zapis umożliwiłby rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych posiadających wcześniej wykonane elementy komunikacji pionowej, których nie można adaptować np.: w zabudowie wielorodzinnej. Zapis taki stosowany jest w planach miejscowych sąsiednich miast – przywołano plan obowiązujący w Rumi. Zdaniem składających uwagę tego rodzaju rozbudowy domów służą najczęściej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dorosłych dzieci właścicieli;

2) W § 10 ust.1 pkt 5 – w zdaniu „wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów” słowo wymaganej zastąpić słowem postulowanej;

3) W § 10 ust.1 pkt 6 – w zdaniu „wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów” słowo wymaganej zastąpić słowem postulowanej;

4) W § 10 ust.1 pkt 6 wykreślić lit. d);

5) W § 12 ust. 1 pkt 2 lit. a) – słowa „...od naturalnej rzędnej terenu” zastąpić słowami „projektowanej rzędnej terenu”;

6) W § 12 ust. 1 pkt 9 lit. a) słowa „wymaganą liczbę miejsc postojowych” zastąpić słowami „postulowaną liczbę miejsc postojowych...”

Powyższe uzasadnili tym, że stosowanie zapisów planu zmuszających do projektowania na terenie działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów nie jest możliwe w istniejącej zabudowie ze względu na rozmiary działek, ich ukształtowanie, bardzo trudną konfigurację terenu oraz istniejące przepisy prawa budowlanego.

Ten zapis zmusza Wydział Architektoniczno–Budowlany do bezwzględnego egzekwowania nie tylko zapisów planu oraz odległości takich jak odległość miejsc od okien budynku – 7 m i od granic działki 3 m (przy ilości do 4 miejsc postojowych).

Ustawa nakłada obowiązek ustalenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – co wcale nie oznacza, że mają one być usytuowane na działkach właścicieli. Realizacja tego obowiązku nakazana przez ustawodawcę może być wypracowana i wskazana przez twórców planu w miejscach publicznych ogólnie dostępnych. Gdyby przyjąć propozycję projektu planu w tym zakresie, oznaczałoby to obowiązek posiadania przez właścicieli działek budowlanych samochodów i rowerów.

Zdaniem składających uwagę warto więc, by w dalszych pracach nad projektem planu wskazać tereny publiczne, na których można by te zadania realizować – budowa ich mogłaby być wdzięcznym zadaniem władz gminnym.

Przeglądając projekt planu takich miejsc publicznych składający uwagę nie zauważyli zbyt dużo (155 KS (obecnie 157 KS), 156 KS (obecnie 158 KS), 157 KS (obecnie 159 KS)). Wnieśli, by to zagadnienie zostało rozwiązane w projekcie planu i zostało oparte na dokładnej analizie potrzeb w tym zakresie, wynikającej z bilansu potrzeb oraz istniejących i planowanych usług, a także ich zaplanowania w istniejących warunkach.

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

Ad I. 1) Dla przedmiotowej działki ustalono takie wskaźniki zabudowy, aby możliwe było wykonanie nadbudowy w celu wyrównania wysokości budynków znajdujących się na działkach nr 8 i 9 karta mapy 52.

Ad II. 1) Wprowadzono zapisy umożliwiające nadbudowę budynku przy ul. Wolności 56 zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W przypadku budynku nowoprojektowanego obowiązywać powinna nieprzekraczalna linia zabudowy zaproponowana w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad I. 1) Obszar wyłączony z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej został wyznaczony ze względu na bliskie sąsiedztwo lasu, ukształtowanie terenu oraz walory krajobrazowe ciągu pieszego 135 KD-X (obecnie 138 KD-X), które nie powinny być zakłócane zabudową gospodarczą. Nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nie przekraczającej w sumie 50 m².

W strefie planistycznej 003 (obecnie 004) znajdują się działki różnej wielkości (działki o numerach od 14-23 mają powierzchnię od 335-339 m² – średnio 337 m²). Działki o numerach od 6-13 mają powierzchnię od 401 m² do 503 m²) wszystkie działki objęte są jednymi ustaleniami. Intencją wyznaczenia w projekcie planu obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej było uzyskanie jednolitej zabudowy mimo różnej wielkości działek.

Ad I. 2) Ze względu na deficyt miejsc postojowych na terenach mieszkaniowych, ich realizacja, w przynajmniej ograniczonej liczbie (0,7 miejsca postojowego na mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań) na terenie działki, jest konieczna.

Ad II. 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy „Działek Leśnych” z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. Tylne linie zabudowy ma na celu wskazanie miejsca, gdzie powinna znajdować się zabudowa mieszkaniowa. Nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nie przekraczającej w sumie 50 m².

Ad III. 1) W projekcie planu dla terenu 003 (obecnie 004) ustalono przeznaczenie na zabudowę jednorodzinna wolno stojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań.

W zabudowie jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

W zabudowie wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań – w parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

Dopuszczenie w strefie planistycznej, dla której ustalono przeznaczenie na zabudowę jednorodzinną, budynków do 4 mieszkań oraz usług jako funkcji towarzyszącej nie powoduje, że przestają obowiązywać przepisy prawa budowlanego i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad III. 4) Umożliwienie korekty wskaźników parkingowych do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów w uzgodnieniu z zarządcą drogi jest zasadne ze względu na indywidualne potrzeby i możliwości różnych inwestorów.

Ad III. 2), 3), 6) i ad IV. Wymóg ustalenia minimalnej liczby miejsc parkingowych wynika także z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami).

Występowanie zabudowy mieszkaniowej wiąże się z problemem parkowania pojazdów należących nie tylko do mieszkańców, ale także odwiedzających. Z tego względu w przypadkach, gdy nie ma możliwości zapewnienia miejsc postojowych, bądź też przepustowość dróg jest ograniczona należy dążyć do ograniczenia liczby mieszkań.

Zapewnienie miejsc postojowych dla mieszkańców nie należy do zadań własnych gminy.

Aby zachęcić mieszkańców Gdyni do zmiany przyzwyczajzeń transportowych i zmotywować do korzystania z bardziej efektywnych energetycznie i przyjaznych środowisku środków transportu m.in. roweru konieczne jest stworzenie niezbędnej infrastruktury składającej się także z miejsc do ich przechowywania.

Założenie inwestora, że nie przewiduje on posiadania samochodu, czy roweru, jest niewystarczające dla rezygnacji z ograniczonych, minimalnych wymagań parkingowych, bo działka może w drodze obrotu nieruchomości zmienić właściciela.

Zapisy projektu planu nie powodują obowiązku posiadania samochodu, czy roweru.

Ad III. 5) Odniesienie się do terenu projektowanego wprowadza możliwość zbyt wielu nadużyć i manipulacji. Niwelowanie terenu przed sporządzeniem mapy do celów projektowych było częstą praktyką inwestorów. Po dokonaniu niwelacji lub nasypiania terenu, zmienia się jego ukształtowanie, w rezultacie czego, nie ma gwarancji uzyskania jednolitego charakteru zabudowy.

3. Maciej Dudek wniósł o:

1) Pozostawienie działki nr 1565/247 bez możliwości zabudowy;

2) Ustanowienie wysokości minimalnej 10 m dla nowopowstałych budynków.

Powyższe uzasadnił w następujący sposób:

Jest właścicielem działki nr 1564/247 wraz z 3 kondygnacyjnym domem jednorodzinny. Jego nieruchomość graniczy od strony południowej z działką nr 1565/247. Granica działki znajduje się w odległości 4 m od budynku. W bocznej elewacji południowej (na parterze) budynku umiejscowiona jest przeszklona weranda oraz okna zapewniające właściwe oświetlenie większości pomieszczeń jego domu.

Do 2012 r. na działce nr 1526/247 znajdowały się garaże, które zostały rozebrane przez właściciela.

Składający uwagę informuje, że w 11.06.2008 r. złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku parterowego z użytkowym poddaszem na działce nr 1565/24. W odpowiedzi z dnia 11.03.2009 r. otrzymał informację, że analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykazała, iż w najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki o wysokości 3 kondygnacji (ok. 11,0 m przy płaskim dachu) i niezbędne jest skorygowanie parametrów dotyczących planowanego budynku.

Zabudowanie sąsiedniej działki 3 kondygnacyjnym budynkiem w niewielkiej odległości praktycznie całkowicie ograniczy dostęp światła dziennego do werandy w domu składającego uwagę, przez co nie będzie mogła ona spełniać swojej podstawowej funkcji wypoczynkowej. Zastłoni także dostęp promieni słonecznych do pomieszczeń na pierwszym piętrze, znacznie zmniejszając ich komfort. Nowopowstały budynek nie będzie spełniał wymogów odległościowych mających zapewnić naturalne oświetlenie w mieszkaniach, które zostały określone w § 13 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zdaniem składającego uwagę istnieje szereg przesłanek ograniczających możliwość zabudowy działki nr 1565/24. Przebiegają nad nią przewody wysokiego napięcia, w ziemi gazociąg i rury wodociągowe. Działka ma bardzo nieregularne kształty, zbliżone do trapezu o szerokości maksymalnej około 17 m i powierzchni 403 m². Uwzględniając, zgodnie z Prawem Budowlanym, wymagane minimalne odległości od granicy działki oraz wymagane miejsca parkingowe od frontu budynku może powstać tu niewielki a jednocześnie wysoki budynek, niepasujący do istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Zwrócił także uwagę na to, że wszystkie budynki wzdłuż ul. Toruńskiej o numerach 3, 5, 5A, 7, 8, 8A, 10 oraz Witomińskiej 17, 19 mają wysokość około 10,0 m. Parterowy budynek widniejący jeszcze na mapie został usunięty w 2012 r. Ewentualna możliwość posadowienia na działce nr 1565/247 budynku o niższej wysokości będzie niekorzystnie wpływać na charakter zabudowy.

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

Ad 1) Na części działki nr 1565/247 zasadne jest wydzielenie dojazdu do nieruchomości zlokalizowanej na działce nr 248. Zweryfikowano szerokości elewacji frontowej w odniesieniu do poszczególnych ulic.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie planu teren, na którym znajduje się działka nr 1565/247 został przeznaczony na zabudowę jednorodzinna wolnostojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 6 mieszkań. Nie ma podstawy do wprowadzenia w planie zakazu zabudowy na przedmiotowej działce.

Wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Zaprojektowana na podstawie uchwalonego planu zabudowa musi spełniać warunki określone w przepisach prawa budowlanego, jak i w przepisach szczególnych. Projektowana odległość między budynkami musi zapewniać odpowiednie nasłonecznienie mieszkań i nie powodować określonego w przepisach przesłaniania. Spełnienie tych przepisów powinno być przedmiotem analizy na etapie projektu budowlanego będącego załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę.

Przebieg linii wysokiego napięcia powoduje ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Nie oznacza on jednak zakazu zabudowy.

Na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); działania inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.

Przebiegające na i w sąsiedztwie przedmiotowej działki gazociąg i wodociąg – nie wykluczają powstania na niej zabudowy.

Ad 2) Zasadne jest dopuszczenie także zabudowy 1 kondygnacyjnej, która może być np. pierwszym etapem realizacji zabudowy docelowej wykorzystującej dopuszczone w planie 2-3 kondygnacje. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Jadwiga Drużyńska zwróciła się z prośbą o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 440/268 od strony lasu w celu utrzymania możliwości jej zabudowy domem mieszkalnym. Powyższe uzasadniła tym, że planowana budowa domu na działce przy ul. Tatrzańskiej 22 A rozwiązałaby rodzinne sprawy mieszkaniowe.

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ukształtowanie terenu uniemożliwia wykonanie wjazdu na działkę nr 440/268 karta mapy 57, a tym samym realizację wymaganej liczby miejsc postojowych.

Płaska część działki, na której mogłaby zostać zlokalizowana zabudowa znajduje się ok. 9,0 m ponad poziomem ul. Tatrzańskiej. Przy założeniu, że wjazd na tę część miałby pochylenie maks. 15%, jego długość wyniosłaby ok. 60 m – tyle ile wynosi głębokość działki nr 440/268 karta mapy 57.

Prezydent względnił uwagę podobnej treści złożoną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach 25 września 2013 r. – 15 października 2013 r. wprowadzając do projektu planu następującą zmianę: skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy tak, by możliwa była realizacja zabudowy na działce nr 440/268. W konsekwencji dopuszczenia nowej zabudowy w głębi działki, na terenie znajdującym się na wyższej rzędnej niż poziom ulicy, zweryfikowano zapisy dotyczące dopuszczalnej wysokości zabudowy.

5. Agnieszka Moździerz, Paweł Wojciechowski wnieśli o:

1) Zmianę przeznaczenia terenu 012 MN1,MW1,U (obecnie 013 MN1,MW1,U) na MN1,MW2,U.

Powyższe uzasadnili tym, że przyjmując powierzchnię kondygnacji na poziomie ca 150 m² można założyć 2 mieszkania na kondygnację, co daje, przy dopuszczonych w planie 4 kondygnacjach – 8 mieszkań. Sąsiednie działki również zabudowane są kamienicami o liczbie mieszkań przekraczających 6 mieszkań, co kwalifikuje je pod funkcję MW2. Funkcja MW2 również odnosi się do budynków 4 kondygnacyjnych jednak bez określania maksymalnej liczby mieszkań, co daje większą swobodę w projektowaniu inwestycji.

- 2) W §13 ust. 12 pkt 5 wnieśli o zmianę współczynników w następujących literach:
- a) intensywność zabudowy z „do 1,00” na „do 1,50” – zakładając 470 m² powierzchni działki i 4 kondygnacje przy współczynniku 1,00 wychodzi 117,5 m² na kondygnację, co po odjęciu ścian i komunikacji daje ok. 100 m² powierzchni użytkowej na jedną kondygnację. Jest to bardzo niekorzystny wynik, gdyż w przypadku budownictwa mieszkaniowego jest to za dużo na jedno mieszkanie i za mało na dwa mieszkania;
 - b) wysokość zabudowy z „do 13,0” m na „do 16,0” m – projekt planu zakłada pomiar wysokości odnoszący się do naturalnej rzędnej terenu określonej w dniu sporządzenia mpzp. Z uwagi na duży spadek terenu w kierunku ul. Warszawskiej rzędne te znacznie różnią się od siebie. Przy budowie 4 kondygnacyjnego budynku wysokość 13,0 m (...) Ponadto przy budowie budynku usługowego o 4 kondygnacjach, zakładając min. 3 m na kondygnację, rezerwę na stropy oraz dach wychodzi ca 15,0 m. Dodając do tego spadek terenu może okazać się, że nawet 16 m będzie za mało na 4 kondygnacyjny budynek,
 - c) powierzchnia zabudowy z „do 0,30” na „do 0,60” – z uwagi na niewielkie rozmiary działki współczynnik powierzchni zabudowy do 0,30 w znacznym stopniu ogranicza jej optymalne wykorzystanie. Jako, że obszar położony jest niemalże w ścisłym śródmieściu, można zdaniem składających uwagę dopuścić możliwość zabudowy przynajmniej do współczynnika na poziomie 0,60;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna z min. 30% powierzchni działki budowlanej na min. 10% powierzchni działki budowlanej – prośbę motywują niewielkimi rozmiarami działki i położeniem w obszarze zwartej zabudowy. Poza tym, na składających uwagę ciąży obowiązek zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie więc powierzchnia biologicznie czynna nie ma w tym przypadku istotnego uzasadnienia;
 - e) prosili o usunięcie lit. e) w całości lub potraktowanie jako opcję do wyboru, a nie narzucony obowiązek, gdyż z uwagi na niewielkie rozmiary działki przy jakiegokolwiek inwestycji mieszkaniowej jest on niemożliwy do realizacji. W niedużej odległości znajduje się ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci oraz las, a ponadto w odczuciu składających uwagę jakakolwiek rekreacja pomiędzy ul. Warszawską i ul. Wolności w zgiełku ruchu ulicznego i kolejowego nie będzie należała do przyjemności. Treść tego punktu sprawia, że powyższy zapis staje się niepraktyczny, a planowana – szczytnie co do zasady przestrzeń rekreacyjna będzie jedynie zburzeniem nie tylko dla mieszkańców, ale i dla inwestora. Poza tym analizując proponowane w projekcie wskaźniki, że teren ten będzie miał powierzchnię 80 m², która w każdym razie nie spełni zakładanych funkcji;
- 3) W §10 ust. 1 pkt 5 lit. a) pisze się m.in. o min. 10% miejsc ogólnodostępnych przy zabudowie wielorodzinnej. Przy takiej zabudowie zapewne planowany będzie parking podziemny bez możliwości parkowania na zewnątrz. Składający uwagę zapytali jak rozumieć te 10% miejsc ogólnodostępnych? Parking podziemny powinien być zamknięty i niedostępny dla nikogo prócz mieszkańców. Proszą o doszczegółowienie tego zapisu, gdyż może on być niemożliwym do realizacji i rodzić problemy w przyszłości;
- 4) W §10 ust. 2 pkt 4 pisze się m.in. o strefie szerokości 3,0 m od zewnętrznej krawędzi kanałów ciepłowniczych, w której zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew, etc. Jako, że ciepłociąg częściowo wchodzi na działkę składających uwagę – bez odpowiednich służebności, wnieśli o wyłączenie z tego zakazu działek nr 732/351 i 1080/351 lub wyjaśnienie czy po pozytywnym uzgodnieniu z gestorem sieci posadowienia budynku przy kanale ciepłowniczym, zakaz ten przestaje obowiązywać.

Powyższe uzasadnili tym, że obecnie nieruchomość zabudowana jest 3 kondygnacyjnym budynkiem z 1936 r., aby zapobiec jego kompletnej dewastacji przeprowadzili remont, zachowując pierwotną bryłę. W przyszłości planują rozbudowę do parametrów wskazanych w uwadze. Nie znają jeszcze dokładnej koncepcji i funkcji planowanej w perspektywie paru lat rozbudowy, która zależeć będzie od aktualnego zapotrzebowania na rynku i koniunktury. Wnieśli o przychylnie przeanalizowanie ich wniosku, gdyż zaproponowane w projekcie planu zapisy – z uwagi na niewielką powierzchnię działki – nie dają praktycznie żadnych możliwości na jej zagospodarowanie w inny sposób niż obecnie.

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

Ad 2) lit. b) Dopuszczono podwyższenie zabudowy do 15,0 m, w przypadku zabudowy wysokości 4 kondygnacji. Przeanalizowano pozostałe karty terenu pod tym kątem.

Ad 2) lit. d) Ustalono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości min. 25%.

Ad 2) lit. e) W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie na działce terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania, w tym, między innymi zieleni rekreacyjnej. Na całym obszarze objętym planem przeanalizowano możliwości lokalizacji miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej i uzależniono ich wymaganą ilość od rodzaju zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne, zabudowa wielorodzinna niska, itd.).

Ad 3) Usunięto zapisy wymagające urządzania miejsc postojowych ogólnodostępnych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie działek oraz ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Założono 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie.

Ad 2) lit. a), lit. c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 12.2,3 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach 14 kwietnia 2014 r. – 06 maja 2014 r.

Ad 2) lit. d) Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wskazanym w projekcie planu poziomie wynika z zapisów Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (25-40%) i jest zasadny m.in. ze względu na zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce.

Ad 4) Kwestie regulacji prawnych i ewentualnych roszczeń wynikających z przebiegu magistrali ciepłowniczej nie dotyczą ustaleń planu.

W projekcie planu zamieszczono informację o przebiegu w/w sieci oraz wskazano jakie wynikają z tego tytułu ograniczenia.

W projekcie planu dopuszczono zmianę przekrojów i przebiegu kanałów/przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej.

6. Barbara Zrzelska wносиła o korektę linii zabudowy w obrębie działki nr 43, której jest właścicielem na odległość 7,0 m od frontowej granicy działki, podobnie, jak zostało to określone (na rysunku planu) dla pozostałych działek zabudowanych oraz wolnych od zabudowy znajdujących się w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu jako 010 MN,MW1.

Powyższe uzasadniała tym, że dla wnioskowanej działki, jako jedynej ustalono linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy działki, podczas, gdy w przypadku pozostałych działek wynosi on 7,0 m. Linia zabudowy zaproponowana w projekcie planu w sposób bezpośredni ogranicza możliwości zagospodarowania działki, a także będzie wpływać na obniżenie wartości nieruchomości. Od strony północnej i południowej objęto liniami zabudowy przebiegającymi w płaszczyźnie elewacji budynku. Istniejący budynek zajmuje 15% powierzchni działki i tak ściśle określone linie zabudowy ograniczają dalsze zainwestowanie kubaturowe. Przy liniach zabudowy wskazanych w projekcie planu rozbudowa budynku możliwa jest na poziomie zaledwie 7-8% powierzchni działki (na działkach sąsiednich 25-40%).

Z urbanistycznego punktu widzenia, oczywistym dla właściciela działki jest fakt, należy określić linie zabudowy, które umożliwią:

- zainwestowanie działek wolnych od zabudowy w sposób czytelny urbanistycznie i architektonicznie (vide działka 45),
- zainwestowanie działek w sposób respektujący tradycyjne formy i ich otoczenie,
- rozbudowę/przebudowę istniejących budynków doprowadzając do uzupełnienia układu urbanistycznego w stopniu czytelny i estetyczny, nie powodującym ubytków estetycznych dla tkanki miasta.

Wnioskowane przesunięcie linii zabudowy utrzyma możliwość kontynuacji i uzupełnienia pierzei ul. Wolności. Określona w planie miejscowym linia zabudowy sankcjonuje niefortunną historyczną zaszłość, jaką jest lokalizacja budynku poza pierzeją ul. Wolności.

Z punktu widzenia architektonicznej wartości obiektu przesunięcie linii zabudowy umożliwi:

- przyszlą rozbudowę budynku w kierunku południowym lub zachodnim – w formie dwubryłowej kubatury o wyraźnie zaakcentowanym cofnięciu wyższych kondygnacji (...),
- rozbudowę wykonaniem garażu w bryle i dojazdów w obrębie linii zabudowy, a co za tym idzie rozbiórkę garażu wolnostojącego (...) Wpłynie to na poprawę estetyki zagospodarowania działki, zwiększenie powierzchni zagospodarowanych zielenią oraz dostosowanie zagospodarowania działki do projektowanej linii zabudowy wskazanej w projekcie planu (od północy).

Stojąc w obliczu szansy uporządkowania urbanistycznego (pierzeja, linia zabudowy) tego fragmentu dzielnicy Działki Leśne oraz naprawy historycznych zaszłości, które usankcjonowały niefortunną

lokalizację budynku poza naturalną pierzeją ul. Wolności, zdaniem właściciela należy dołożyć wszelkich starań by nie zamykać możliwości takiej rozbudowy budynku by stanowił spójną całość z sąsiednią zabudową i urbanistycznym duchem dzielnicy.

Przebieg pozostałych linii zabudowy (od północy i od zachodu) składająca uwagę do planu przyjmuje bez uwag.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany: Skorygowano linię zabudowy. Powyższa zmiana uwarunkowana była pozytywnym uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił w/w zmiany, zatem nie mogła zostać ona wprowadzona.

7. **Rada Dzielnicy Działki Leśne** zwróciła uwagę, że:

- 1) Nie uwzględniono dokończenia/wykonania, zgodnie z przedwojennym planem połączenia ul. Karpackiej z ul. Urszulanek 1, wraz z przyszłościowym skierowaniem ruchu z rejonu ul. Falistej do ul. Wolności znacząco wzrośnie ruch na tej ulicy. Połączenie ulic Karpackiej i Urszulanek pozwoli mieszkańcom na skorzystanie z alternatywnej drogi i zjazdu ul. Słupecką do ul. Warszawskiej, co w perspektywie 20-30 lat może okazać się znaczące;
- 2) W planie nie znalazły się miejsca postojowe przy osiedlu Chipolbroku na działce nr 151/11 (nie są widoczne na planie);
- 3) Uwagi 3-7 nie dotyczyły obszaru objętego planem;
- 4) Plan nie przewiduje dopuszczenia pod zabudowę mieszkaniową działek znajdujących się od strony lasu komunalnego. W związku z zablokowaniem pod tereny zielone działek planowanych na wzgórzach pomiędzy ulicami Podlaską-Słupecką i ulicami Nowogrodzką-Mazurską – uważa, że tereny przy ul. Bydgoskiej nadają się do tego celu;
- 5) Plan przewiduje dopuszczenie pod zabudowę jednego szeregu na odcinku od cmentarza do numeru Witomińska 52. Rada Dzielnicy uważa, że w tym rejonie jest miejsce na zaplanowanie drugiego szeregu zabudowy. Tym bardziej, że istnieje tam równoległa do ul. Witomińskiej droga dojazdowa do posesji położonej na działce nr 168.

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

Ad 2) Prezydent wyjaśnił, że w karcie terenu, w projekcie planu znalazł się zapis dopuszczający na terenie 091 ZP lokalizację miejsc postojowych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Działka nr 84 karta mapy 52 ma dostęp do drogi publicznej. Na zakończeniu ul. Karpackiej wydzielony jest plac do zawracania.

Ad 8) Tereny na południe od ul. Bydgoskiej stanowią lasy komunalne. Na styku ostańca erozyjnego znajdującego się w rejonie ul. Bydgoskiej, Witomińskiej i Kieleckiej z w/w ulicami nie występuje zabudowa.

Ad 9) W wyniku przeprowadzenia procedury uzgadniania projektu planu z Zarządem Dróg i Zieleni, teren wzdłuż ul. Witomińskiej, od nieruchomości przy ul. Witomińskiej 52 do cmentarza został przeznaczony na tereny urządzeń komunikacji samochodowej – parking. Droga, określona przez składających uwagę jako „dojazdowa do posesji położonej na działce nr 168” jest drogą leśną, za pośrednictwem której, dopuszczono dojazd do działki nr 168, jako, że nie ma ona innego dostępu do drogi publicznej.

8. **Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa** dla karty terenu 022 (obecnie 023) wniosła:

- 1) W pkt 5 lit. a) o zmianę zapisu „intensywność zabudowy – do 1,00” na „intensywność zabudowy – do 2,00”, ewentualnie „intensywność zabudowy – do 1,50”;
- 2) W pkt 5 lit. e) o zmianę zapisu „powierzchnia zabudowy – 0,30” na zapis „powierzchnia zabudowy – 0,40”, ewentualnie na zapis „powierzchnia zabudowy – 0,35”.

Powyższe uzasadnili tym, że dotychczas przyjęte w projekcie planu zapisy obniżają standardy możliwej do zrealizowania przez Spółdzielnię inwestycji. W przekonaniu składających uwagę będzie to interesująca nieruchomość dla potencjalnych nabywców lokali, wobec urbanistycznego „wklinowania” obiektu jedynie od strony zaniedbanej infrastrukturalnie uliczki, usytuowanej zresztą na stromych wzniesieniach terenu – co powoduje trudny dojazd i dojście.

Uważają, że przyszła inwestycja – oprócz walorów widokowych – powinna być nieco rozbudowana na istniejącej skarpie w kierunku wschodnim, przy czym powstały budynek swoim wyglądem nawiązałby do kameralnego stylu tej części dzielnicy Działki Leśne, której zabudowę reprezentuje ul. Karpacka.

Za zmianą proponowanych przez MSM wskaźników przemawia bliskość położenia drogi zbiorczej – ul. Warszawskiej, do której dojazd i dojście od strony przedmiotowej nieruchomości przy ul.

Karpackiej można wytyczyć także od strony podwórza budynków przy ul. Warszawskiej 4, 6, 8 ze względów bezpieczeństwa przeciwpożarowego (łatwy dojazd).

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

Ze względu na niską przepustowość, brak placu do zawracania na zakończeniu oraz kameralny charakter ul. Karpackiej dopuszczono dojazd do działki nr 1049/325 KM 53 od ul. Warszawskiej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 2) Projekt planu przewiduje dopuszczenie na tym terenie zabudowy o charakterze i parametrach zbliżonych do zabudowy istniejącej. Różnica poziomów pomiędzy zapleczem zabudowy przy ul. Warszawskiej 4, 6, 8 a ul. Karpacką wynosi ok. 10 m. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Karpackiej z dojazdem od zaplecza ul. Warszawskiej mogłaby mieć dodatkowe 3-4 kondygnacje poniżej poziomu ul. Karpackiej. Oznaczałoby to realizację dużej kubatury oraz istotne zwiększenie liczby mieszkań przy ul. Karpackiej.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest utrzymanie wskaźników zabudowy zaproponowanych w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

9. Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła:

W § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b) dotyczącym kart terenu o numerze 001, aby dopuszczalna wysokość zabudowy wyniosła do 40,0 m, to jest do 12 kondygnacji nadziemnych.

Powyższe uzasadnili gabarytami istniejących trzech sąsiednich budynków MSM przy ul. Falistej 22, 24 i ul. Lelewela 7-9 (działka nr 643/634). Ewentualna przyszła inwestycja na sąsiadującej z nimi działce nr 612 ma sens realizacji, jeżeli będzie tworzyć obiekt atrakcyjny ze względu na unikalny widok z wyższych kondygnacji i nawiązywać architektonicznie do pozostałej części osiedla w zasobach MSM.

W razie uwzględnienia postulowanej wysokości zabudowy – w przyszłym budynku mieszkalnym przeznaczyliby 3 kondygnacje (np. 2 podziemne i 1 naziemną lub 1 podziemną i 2 naziemne) na zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców całego osiedla (uzupełniając obecny deficyt), jak też ewentualnie dla MIR w zamian za przyszłe partycypowanie tego Instytutu w budowie drogi łączącej ulicę Lelewela i Wolności, której powstanie jest niezbędnym warunkiem dla inwestycji na działce nr 612.

W przypadku negatywnego rozstrzygnięcia do złożonej przez MSM uwagi rozważą sprzedaż swojego prawa użytkowania wieczystego działki nr 612. W takiej sytuacji 30% stawki renty planistycznej może okazać się przeszkodą dla znalezienia nabywcy, a w efekcie ujęty w projekcie planu zapis „zabudowa wielorodzinna” pozostanie martwy.

Przypomnieli, że w umowie użytkowania wieczystego dla w/w nieruchomości zawartej pomiędzy Skarbem Państwa i MSM treść § 3 brzmi: „oddany w użytkowanie wieczyste Spółdzielni teren państwowy przeznaczony jest pod realizację osiedla mieszkaniowego „Lelewela” w Gdyni”.

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

Ad 1) Dopuszczono zabudowę do wysokości 30 m, do 9 kondygnacji.

W projekcie planu zamieszczono zapisy dotyczące uwzględnienia zgłoszonych potrzeb realizacji miejsc postojowych dla mieszkańców osiedla przy ul. Lelewela 7-9 i ul. Falistej 22, 24, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 001MW3. Umieszczono zapisy warunkujące realizację zabudowy na działce nr 612 KM 51 od zrealizowania drogi dojazdowej łączącej ul. Lelewela z ul. Wolności.

Ad 2) Prezydent wyjaśnił, że opłata dotyczy jedynie gruntów, które nie są własnością gminy lub są jej własnością, ale zostały oddane w wieczyste użytkowanie. Zapis „nie dotyczy terenu własności gminy” został odpowiednio uszczegółowiony w projekcie planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Teren osiedla mieszkaniowego, to nie tylko budynki, ale także tereny niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania, w tym m.in. tereny zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy wielorodzinnej na działce nr 612, na której powinien być zrealizowany w/w program. Dostęp do przewidzianej w projekcie planu zabudowy wielorodzinnej projektuje się przewidzianą w projekcie planu drogą dojazdową 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2). Mając na uwadze powyższe, wartość tego terenu wzrośnie, dlatego stawka procentowa 30% jest zasadna.

10. Agnieszka Piwońska w związku z tym, że projekt w/w planu zmienia parametry użytkowe działki wydane przez UMG w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 10.05.2007 r. nr RAA-I-12522/7331/557/06/157/TS wniosła o:

- 1) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 6 lokali – jeśli parametry wielkościowe na to pozwolą, powinna istnieć możliwość wykonania takiej ilości lokali mieszkalnych, jaka będzie potrzeba inwestora;
- 2) Wysokość do 16,0 m – do 4 kondygnacji naziemnych – wnosi o możliwość wykorzystania przestrzeni strychowej – jako piątej kondygnacji – nie zmieni to gabarytów budynku, a pozwoli wykorzystać istniejącą już przestrzeń – w planie założono dachy strome;
- 3) Powierzchnia zabudowy – wnosi o uwzględnienie współczynnika wydanej decyzji o warunkach zabudowy: 0,28 zamiast proponowanego 0,25;
- 4) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy do 1,20 umożliwiającego racjonalne wykorzystanie w/w parametrów: ilości kondygnacji i współczynnika powierzchni zabudowy;
- 5) Miejsca postojowe – wnosi o zmianę zapisu w części „w tym 10% miejsc postojowych ogólnodostępnych” na zapis „w sytuacji, gdy ukształtowanie terenu nie pozwala na stworzenie miejsc postojowych ogólnodostępnych – odstępstwo od tego wymogu za zgodą ZDiZ.

Wniosek jest, zdaniem składającej uwagę, uzasadniony tym, że planowane zapisy znacznie pogarszają wydane już warunki zabudowy, co spowoduje znaczny spadek wartości działki i może skutkować powstaniem roszczenia o pokrycie spowodowanej nim straty.

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

Ad 1) Ze względu na powierzchnię działki (939 m²) dopuszczono realizację zabudowy do 8 mieszkań. Przeanalizowano pozostałą część projektu planu pod tym kątem.

Ad 5) Usunięto zapisy wymagające urządzania miejsc postojowych ogólnodostępnych.

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie planu przyjęto współczynnik 112,5 m² na 1 mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej.

Ad 2) Decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołują się składający uwagę, została wydana na podstawie analizy sąsiedniej zabudowy. W sąsiedztwie działki nr 606/325 nie występują budynki 5-o kondygnacyjne. Zabudowa na przedmiotowej działce może mieć 3 kondygnacje nadziemne + czwartą w dachu stromym.

Ad 3), 4) Średni współczynnik powierzchni zabudowy w przypadku ul. Karpackiej 6, 8, 10 wynosi 0,24. Średni wskaźnik intensywności zabudowy w przypadku ul. Karpackiej 6, 8, 10 wynosi ok. 0,80. Projekt planu przewiduje dopuszczenie na tym terenie zabudowy o charakterze i parametrach zbliżonych do znajdującej się pod ochroną konserwatorską istniejącej zabudowy. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Projekt planu przewiduje dopuszczenie na tym terenie zabudowy o charakterze i parametrach zbliżonych do zabudowy istniejącej.

Za niewprowadzaniem intensywnej zabudowy przemawia również bardzo niska przepustowość i kameralny charakter ul. Karpackiej. Problemem jest również brak placu do zawracania na jej zakończeniu (wydzielenie istnieje, lecz konieczne byłoby zrealizowanie nadwieszzonego placu do zawracania).

W projekcie planu zaproponowano wskaźniki nieco wyższe od wyliczonych na podstawie zabudowy istniejącej.

11. Aleksandra Cwilewicz-Różanek, Dariusz Różanek wnieśli jak uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

12. Daria Ryciak, Maciej Ryciak, Anna Bogusławska-Szulska, Jarosław Wegner, Adam Szulski, Arkadiusz Ryciak, Urszula Wegner, Stanisław Zelewski, Tomasz Brzeski, Anita Brzeska, Marcin Brzeski, Michał Brzeski, Anna Lubecka-Sternicka, Joanna Rydzewska, Roman Krakowiak złożyli uwagę:

- 1) Odnośnie karty terenu nr 083 (obecnie 085) w pkt 5 lit. d), która określa zasady kształtowania zabudowy. Wysokości są opisane błędnie, bo dają możliwość budowy dachów stromych o nachyleniu połaci 35-45°, przy 4 kondygnacjach, bez ograniczania rzędnymi oraz jednocześnie 5 lub 6 kondygnacji do rzędnych 56 i 54 m n.p.m. W związku z tym wnieśli o:
 - a) zmianę wysokości strefy A do 3 kondygnacji i rzędnej 50 m n.p.m. stosownie do zabudowy sąsiedniej (ul. Kielecka 18A, 20, 22 wysokość 2,5 i 3 kondygnacje),
 - b) zmianę wysokości strefy B do 1,5 kondygnacji i rzędnej 52 m n.p.m. stosownie do zabudowy sąsiedniej (ul. Bydgoska 33, 31, 29 wysokość 1,5 kondygnacji i 52 m n.p.m. i ul. Kielecka 18A, 18B, 18C, 18D średnia wysokość 50,55 m n.p.m.),
 - c) ujednoczenie zapisów dotyczących wysokości – wykreślenie całego zapisu o możliwości budowy dachów o nachyleniu połaci 35-45° przy 4 kondygnacjach lub dodanie rzędnej odpowiednio – strefa A 50 m n.p.m. oraz 3 kondygnacji i strefa B 52 m n.p.m. i 1,5 kondygnacji;

- 2) Odnośnie karty terenu nr 083 w pkt 5 lit. d), która określa zasady kształtowania zabudowy. Powierzchnia zabudowy w punkcie zawiera błędny zapis o zabudowie wielorodzinnej podczas gdy karta terenu nie daje możliwości zabudowy wielorodzinnej. Wnosili o wykreślenie drugiego akapitu lit. d) opisującego zabudowy bliźniacze, wielorodzinne i usługowe;
- 3) Odnośnie karty terenu nr 083 (obecnie 085) pkt 6 określa zasady podziału działek budowlanych. Najmniejsze działki budowlane mają powierzchnię 500 m², a z uwagi na sąsiedztwo lasu i zagrożenie pożarowe intensyfikacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lasu jest niedopuszczalna:
 - a) wnieśli o określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na 1200 m²,
 - b) wnieśli o dodanie zapisu o możliwości budowy tylko jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe w bezpośrednim sąsiedztwie lasu;
- 4) Odnośnie karty terenu 085 w pkt 5 lit. b) określa wysokości zabudowy w strefach:
 - I) B 6 kondygnacji do 56 m n.p.m. Sąsiednia zabudowa dla strefy B: ul. Kielecka 18A, 20, 22 mają 2, 5 i 3 kondygnacje i 50 m n.p.m. Wnieśli o ustalenie dla strefy B wysokości 3 kondygnacji do 50 m n.p.m.;
 - II) C 5 kondygnacji do 54 m n.p.m. sąsiednia zabudowa dla strefy C: Kielecka 18A,18B, 18C,18D, 3 kondygnacje i średnia wysokość 50,55 m n.p.m. Wnieśli o ustalenie dla strefy C wysokości 3 kondygnacji do 50,5 m n.p.m.;
 - III) D 4 kondygnacje do 52 m n.p.m. Sąsiednia zabudowa dla strefy D ul. Bydgoska 25 i 23 ma 1,5 kondygnacji do 50 m n.p.m. Wnieśli o ustalenie dla strefy D wysokości 2 kondygnacji do 50 m n.p.m.;
- 5) Karta terenu 085 (obecnie 087), pkt 5 określa powierzchnię zabudowy. Średni wskaźnik zabudowy ustalony w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 12.09.2012 r. nr RAA-I.6730.154.2011.ES-59/4 wynosi 0,36. Wnieśli o ustalenie powierzchni zabudowy do 0,36 powierzchni działki budowlanej;
- 6) Wnieśli o uwzględnienie w planie odpowiednich pasów włączających na skrzyżowaniu ul. Kieleckiej i 154 KDW lub komunikowanie terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) z ul. Bydgoską w północno-wschodniej części terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3).

Wniosek uzasadnili tym, że:

- a) realizacja przedmiotowego planu zwiększy natężenie ruchu na ul. Kieleckiej (106 KD-Z 2/2 (obecnie 107 KD-Z 2/2)) oraz na jej wewnętrznym odcinku (154 KDW (obecnie 156 KDW)), co automatycznie stwarzać będzie duże zagrożenie dla obecnych mieszkańców;
- b) brak odpowiednich dodatkowych pasów ruchu, oznakowanych zjazdów z ruchliwej ul. Kieleckiej (106 KD-Z 2/2 (obecnie 107 KD-Z 2/2)) na drogę wewnętrzną (154 KDW (obecnie 156 KDW)) będzie utrudniało bezpieczny wjazd/wyjazd na w/w drogę wewnętrzną;
- c) parametry drogi wewnętrznej na odcinku od ul. Kieleckiej do wjazdu na teren Wspólnoty mieszkaniowej 18A-D już w chwili obecnej nie zapewniają płynnego dwustronnego ruchu pojazdów. Ulica nagminnie zastawiana jest przez parkujące samochody uczniów Wyższej Szkoły Administracji i Biznesu. Realizacja w/w planu zwiększy natężenie ruchu, co spowoduje dodatkowe utrudnienia dla mieszkańców dojeżdżających do w/w posesji.

Droga wewnętrzna (154 KD-W (obecnie 156 KDW)) zaplanowana została na użytek Wspólnoty Mieszkaniowej Kielecka 18 A-D i nie przewidywała tak wysokiej struktury ruchu jaka związana będzie z nową planowaną zabudową.

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

Ad 1) Skorygowano błędny zapis. W strefach A i B ustalono wysokość zabudowy odpowiadającą istniejącym budynkom.

Ad 2) W pkt 5 lit. d) skorygowano błędny zapis. Wykreślono zabudowę wielorodzinną. Wprowadzono zapisy dla zabudowy szeregowej.

Ad 3) Umieszczono w planie zapis o możliwości budowy jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wysokość zabudowy w strefie B ustalić jak dla istniejącej zabudowy przy ul. Kieleckiej 18A-D. Budynki przy ul. Kieleckiej 18 A-D mają po 4 kondygnacje, a ich wysokość bezwzględna mieści się w przedziale od ok. 51 do ok. 58 m n.p.m. Wysokość budynku przy ul. Bydgoskiej 25 wynosi ok. 55,5 m n.p.m. i 3 kondygnacje, a przy ul. Bydgoskiej 33 ma wysokość ok. 58 m n.p.m. i 3 kondygnacje.

Projekt planu przewiduje dopuszczenie na tym terenie zabudowy o charakterze i parametrach zbliżonych do zabudowy istniejącej. Wprowadzenie dopuszczalnej wysokości do 1,5 kondygnacji i rzędnej 52 m n.p.m. spowodowałoby, że istniejąca zabudowa przy ul. Kieleckiej 18 A-D byłaby niezgodna z planem.

Ad 2) Zabudowa usługowa jest dopuszczona w planie, więc zasadne jest określenie dla niej powierzchni zabudowy.

Ad 3) Budynki przy ul. Kieleckiej 18 A,B,C,D usytuowane są po 2 na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 500 m². Powierzchnia działki nie ma wpływu na bezpieczeństwo pożarowe. Kwestie bezpieczeństwa pożarowego regulują przepisy odrębne.

Ad 4), 5) Ze względu na to, iż działka nr 1528 karta mapy 58 znajduje się na styku zabudowy o charakterze śródmiejskim w sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana oraz historycznej zabudowy „Działek Leśnych”, charakteryzującej się mniejszą intensywnością zasadne jest znalezienie kompromisu co do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przewidziane w projekcie planu wysokości zabudowy uwzględniają wysokości zabudowy istniejącej. Wysokość w strefie B nawiązuje do wysokości budynków usługowych przy ul. Kieleckiej 2 oraz Kieleckiej 7 i jest wyższa w celu utrzymania charakteru zabudowy śródmiejskiej wzdłuż ul. Kieleckiej. Wysokość zabudowy w strefie C nawiązuje do wysokości zabudowy przy ul. Kieleckiej 18 A-D. Wysokość w strefie D jest średnią wysokości kalenic budynków przy ul. Bydgoskiej 23 i 25. Blisko połowa działek w otoczeniu terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) (w szczególności w kartach terenu 073, 074, 075, 077, 080, 081, 083) charakteryzuje się powierzchnią zabudowy zbliżoną do 0,40 lub ją przekracza.

W momencie nabywania działki nr 1528 przez obecnego jej właściciela, prawomocna decyzja o warunkach zabudowy nr RAA-I-1725/7331/83/07/59/4/AM z dnia 19.03.2007 r. ustalała wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na ok. 20 m i powierzchnię zabudowy do 0,60. Mając na uwadze powyższe przyjęte w projekcie planu wysokości zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy są zasadne.

W dniu 12.09.2012 r. została wydana decyzja nr RAAI.6730.154.2011.ES-59/4, w której ustalono wyższą wysokość zabudowy niż proponowana w projekcie planu. Od decyzji zostało złożone odwołanie do SKO. Zapisy planu uzależnione będą od ostatecznego rozstrzygnięcia dotyczącego zaskarżonej decyzji. W przypadku utrzymania tej decyzji w mocy, zasadne będzie dostosowanie odpowiednich wskaźników zabudowy, w przypadku uchylecia decyzji – utrzymanie wskaźników zabudowy proponowanych w planie.

Ad 6) Dojazd do terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) przewidziany został od ulic 154 KDW (obecnie 156 KDW) i 132 KD-D 1/2 (obecnie 133 KD-D 1/2) ul. Bydgoskiej i od ul. Poznańskiej.

Zapisy planu miejscowego nie precyzują konkretnych rozwiązań elementów zagospodarowania terenu (takich jak układ jezdni, chodniki itd.) w obrębie terenów przeznaczonych na realizację układu komunikacyjnego. W wyznaczonych liniach rozgraniczających ul. Kieleckiej jest miejsce dla realizacji dodatkowych pasów włączających o ile zaistnieje taka potrzeba.

Z uwagi na ograniczoną liczbę zjazdów z drogi zbiorczej ul. Kieleckiej, zasadne jest wykorzystanie drogi wewnętrznej 154 KDW (obecnie 156 KDW) do obsługi komunikacyjnej przylegających do niej działek budowlanych.

Kwestie wprowadzania zakazu parkowania i jego egzekwowania nie dotyczą planu miejscowego.

13. Invest Komfort S.K.A. wniósł o:

- 1) Połączenie terenów 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U) oraz 85 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) w jeden teren 85 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) o wysokości maksymalnej zabudowy do 46,00 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz dodanie obszaru E;
- 2) Przesunięcie granicy wschodniej terenu 85 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) z wyłączeniem terenu, na którym zlokalizowana jest magistrala ciepłownicza i utworzeniem terenu KD-D 1/2;
- 3) Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenie 85 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) do 60% powierzchni terenu;
- 4) Zmianę stref wysokości zabudowy:
dla obszarów:
 - a) A do 7 kondygnacji i do 58,0 m n.p.m.,
 - b) B do 6 kondygnacji i do 57,0 m n.p.m.,
 - c) C do 5 kondygnacji i do 56,0 m n.p.m.,
 - d) D do 4 kondygnacji i do 52,0 m n.p.m.,
 - e) E do 3 kondygnacji i do 46,0 m n.p.m.

Uzasadnienie:

Ad 1) Na części północno-zachodniej działki nr 1528 oraz na działce nr 1514/194 Invest Komfort zamierza zrealizować budynek mieszkalny wielorodzinny na wspólnym garażu podziemnym z dwiema nadziemnymi częściami o wysokości 3 kondygnacji od strony ul. Bydgoskiej i 5 kondygnacji w narożniku działki nr 1528. Zamierzenie to jest zgodne z wydaną przez Prezydenta Miasta Gdyni decyzją o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.154.2011.ES-59/4. Odmienne określenie parametrów w decyzji oraz w tworzonym planie jak również podział terenu na dwie odrębne karty planu, może spowodować rozliczne kłopoty (np. trudności we wprowadzaniu jakichkolwiek istotnych zmian projektowych) w trakcie realizacji budynku zaprojektowanego w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a w przyszłości uniemożliwi właścicielowi budynku dokonanie ewentualnej przebudowy.

Ad 2) Przesunięcie granicy terenu zostało wymuszone przebiegiem istniejącej sieci ciepłej, której przebudowa w świetle dokonanych analiz jest niecelowa zarówno ze względów technicznych (brak sensownej alternatywnej trasy) jak i ekonomicznych (znaczny zakres przebudowy dla uwolnienia stosunkowo niewielkiej powierzchni pod zabudowę). Uwolniony z zabudowy teren po dołączeniu do drogi poprawi warunki zagospodarowania zielenią, komunikacji i infrastruktury podziemnej uzbrojenia technicznego.

Ad 3) Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy uzasadnione jest wydaną w dniu 19.03.2007 r. prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nr RAA-I-1725/7331/83/07/59/4/AM zgodnie z analizą urbanistyczną dołączoną do niniejszej decyzji dopuszczono maksymalną powierzchnię zabudowy na tym terenie do ok. 60%.

Ad 4) Wysokości wyznaczone w decyzji o warunkach zabudowy z 19.03.2007 r. nr RAA-I-1725/7331/83/07/59/4/AM zostały określone po wnikliwej analizie urbanistycznej i zakładały wysokość do 20 m na całym obszarze. odmienne określenie wysokości w decyzji oraz w tworzonym planie może spowodować trudności we wprowadzaniu jakichkolwiek istotnych zmian projektowych w trakcie realizacji budynku zaprojektowanego w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a w przyszłości uniemożliwi właścicielowi budynku dokonanie ewentualnej przebudowy.

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

Ad 1) Na terenie 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U) dopuszczono realizację budynków wielorodzinnych zawierających do 8 mieszkań. Dopisano funkcję usługową do strefy planistycznej 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U), objęto w/w strefą także działki nr 1516/194, 1526/194 i część działek nr 1527/194, 1257/194 i 1528. Pozwoli to na ujednoczenie zapisów dla działek znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy „Działek Leśnych” z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. Skorygowano stosownie zapisy dotyczące warunków podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych. Zapisano w projekcie planu, by działki nr 513/224 i 510/192 mogły być dołączone zarówno do terenu 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U), jak i do terenów 081 MN1,MW1 (obecnie 083 MN2,MW1,U) i 082 MN3 (obecnie 084 MN3).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 4) lit. d) Teren 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U) zlokalizowany jest przy ul. Bydgoskiej, wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności – małe domy mieszkalne.

Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy „Działek Leśnych” z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień.

Ad 2) Wprowadzono niezbędne korekty wydzieleni terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) w związku z istniejącą magistralą ciepłowniczą. Zaproponowane rozwiązanie nie uzyskało pozytywnego uzgodnienia zarządcy drogi.

Ad 3) Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na to, iż działka nr 1528 karta mapy 58 znajduje się na styku zabudowy o charakterze śródmiejskim w sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana oraz historycznej zabudowy „Działek Leśnych”, charakteryzującej się mniejszą intensywnością zasadne jest znalezienie kompromisu co do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik jest zasadny.

Ad 4) Wyższe wartości wysokości zabudowy budzą sprzeciw mieszkańców sąsiednich działek. W tej sytuacji zasadne jest wstrzymanie się z rozpatrzeniem wniosku do rozstrzygnięcia sprawy wydanej i zaskarżonej decyzji o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.154.2011.ES-59/4 z dnia 12.09.2012 r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Zapisy planu uzależnione będą od ostatecznego rozstrzygnięcia dotyczącego zaskarżonej decyzji. W przypadku utrzymania tej decyzji w mocy, zasadne będzie dostosowanie odpowiednich wskaźników zabudowy, w przypadku uchylecia decyzji – utrzymanie wskaźników zabudowy proponowanych w planie.

14. Urząd Miasta Gdyni, Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości złożył uwagę, aby przy ewentualnych zmianach w planie koniecznie pozostawić w strefie planistycznej 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) część działki gminnej nr 1516/194 znajdującej się poza strefą ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągu w celu jej dołączenia do nieruchomości przyległych składających się z działek nr 1528, 1514/194 oraz zagwarantować w zapisach planu wynikającą z powyższego możliwość wydzielenia tej części.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu przewidzieć dołączenie działki nr 1516/194 do działki nr 1515/194 i włączenie ich do wspólnej strefy planistycznej. Pozwoli to na uzyskanie działki budowlanej dostępnej od ul. Bydgoskiej, której cechy geometryczne pozwolą na jej racjonalne zagospodarowanie.

15. Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, Maciej Ryciak, Arkadiusz Ryciak, Daria Ryciak, Anna Lubecka-Sternicka, Joanna Rydzewska, Roman Krakowiak, Anna Bogusławska-Szulska, Adam Szulski wnieśli o:

- 1) Zmianę projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla strefy C i D karty terenu 085 (obecnie 087), poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy budynków mieszkaniowo-usługowych do 10,0 m, nieprzekraczających 3 kondygnacji nadziemnych oraz ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,30 i intensywności zabudowy działki w wysokości 0,75;
- 2) Ustalenie, że działka Skarbu Państwa nr 510/912 zostaje przeznaczona do przyłączenia do działki nr 1214/192, o co jej właściciele Agnieszka Michalska i Wojciech Orlik wnieśli do Gminy jako reprezentanta Skarbu Państwa pismem z dnia 22.11.2012 r.;
- 3) Ustalenie, że działka Skarbu Państwa nr 513/224 zostaje przeznaczona do przyłączenia do działki nr 841/225, której właścicielem jest Anna Pajura. Anna Pajura zgodziła się udostępnić część swojej nieruchomości na pas drogowy ul. Bydgoskiej (przed jej posesją przy ul. Bydgoskiej 17). Zamierza wystąpić o zamianę lub ewentualną sprzedaż przez Skarb Państwa i wykup zajętego pasa drogowego przez gminę Gdynia z możliwością przekazu środków.

Uzasadnienie:

- a) W części dzielnicy w obrębie mających tam powstać budynków mieszkaniowo-usługowych w karcie terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3), 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U), 083 U/MN3 (obecnie U/MN3), 081 MN1,MW1 (obecnie 083 MN1,MW1,U), 079 MN2,MW1 (obecnie 081 MN2,MW1,U), 077 MN1,MW1 (obecnie 0793 MN1,MW1,U) zostały wzniesione budynki, dla których wysokość zabudowy przekroczy 3 kondygnacje i 10 m;
- b) Przez teren 85 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) przebiega magistrala ciepłownicza. W obszarze tym istnieje zatem bezwzględny zakaz wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej wywrzeć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację ciepłociągu. W ocenie wnioskodawców projektowanie oraz wznoszenie w takim obszarze budynków mieszkaniowo-usługowych 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) spowoduje naruszenie tego bezwzględnego zakazu oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania wynikających ze znajdującej się na tym obszarze magistrali ciepłowniczej;
- c) Obniżenie zabudowy nie będzie stanowiło przeszkody w zachowaniu pierwotnie ustalonej funkcji dla projektowanych w tym rejonie budynków mieszkalno-usługowych;
- d) Z załączonej do uwagi tabeli wynika, że średni wskaźnik zabudowy dla obszarów o przewodze funkcji mieszkaniowej waha się w granicach 0,19 – 0,39, z zastrzeżeniem, że działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie osiągają wskaźnik nie przekraczający 0,35. Przyjęcie dla terenu 084 (obecnie 086) i 085 (obecnie 087) wskaźnika zabudowy w wysokości 0,40 nie znajduje zatem uzasadnienia.

Intensywność zabudowy w 4 na 6 analizowanych kwartałach jest mniejsza niż 1,00, natomiast nie przekracza 1,27 w pozostałych dwóch kwartałach. Aby osiągnąć poziom odpowiadający otoczeniu należy ograniczyć intensywność zabudowy działki do wskaźnika w granicach 0,75 dla funkcji mieszkaniowej w strefie C i D.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszarów o przewadze funkcji usługowej, który waha się w granicach 0,22 – 0,54, osiąga jedynie niewpływająca na całość analizy zabudowa północnej pierzei ul. Kieleckiej;

- e) W przypadku uchwalenia planu doszłoby do naruszenia fundamentalnej dla planowania i zagospodarowania przestrzennego zasady dobrego sąsiedztwa w planowaniu przestrzennym;
- f) Wprowadzenie nowych rodzajów zabudowy wielorodzinnej, zamiast ujednoczyć okoliczną zabudowę, wprowadzi pewnego rodzaju dysonans, pogwałcający istniejący w tym obszarze w chwili obecnej ład przestrzenny;
- g) Ewentualne posadowienie na przedmiotowym terenie budynków mieszkaniowo-usługowych o wysokości zabudowy wyższej aniżeli 3 kondygnacje spowoduje niedopuszczalne zacinienie posesji. Należy zwrócić uwagę, iż w okolicy mających powstać budynków jest las, który siłą rzeczy już w chwili obecnej zabiera bardzo dużo światła. Do zaproponowanej w projekcie planu wysokości należy doliczyć także antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona.

Tym samym w przypadku wybudowania budynków przewyższających swą wysokością zabudowy 10,0 m oraz uwzględniającą znajdującą się tam antresolę, naturalnym jest, iż wskutek zacinienia spowodowanego przez las oraz bezpośrednio przez nowopowstałe projektowane w tym rejonie budynki mieszkaniowo-usługowe 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) zwłaszcza mieszkańcy sektora C i D zostaną pozbawieni światła;

- h) Prawnie uzasadnione władztwo planistyczne gminy nie powinno w sposób nadmierny z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej, naruszać interesów prawnych jednych, chroniąc innych.

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

Ad 2), 3) Skorygowano projekt planu w niezbędnym zakresie. Wprowadzono zapis o możliwości dołączenia terenu działki nr 510/192 do działki nr 1214/192 i o możliwości dołączenia terenu działki nr 513/224 do działki nr 841/225.

Zapisano w projekcie planu, by działki nr 513/224 i 510/192 mogły być ewentualnie dołączone także do terenu 084 MN2,MW1 (obecnie 086 MN2,MW1,U).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ze względu na to iż działka nr 1528 karta mapy 58 znajduje się na styku zabudowy o charakterze śródmiejskim w sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana (wysokości 5-7 kondygnacji) oraz historycznej zabudowy „Działek Leśnych”, charakteryzującej się mniejszą intensywnością zasadne jest znalezienie kompromisu co do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przewidziane w projekcie planu wysokości zabudowy uwzględniają wysokości zabudowy istniejącej. Wysokość zabudowy w strefie C nawiązuje do wysokości zabudowy przy ul. Kieleckiej 18 A-D. Wysokość w strefie D jest średnią wysokości kalenic budynków przy ul. Bydgoskiej 23 i 25.

Blisko połowa działek w otoczeniu terenu 085 U/MW3 (obecnie 087 U/MW3) (w szczególności 073, 074, 075, 077, 080, 081, 083 (obecnie odpowiednio 075, 076, 077, 079, 082, 083, 085)) charakteryzuje się powierzchnią zabudowy zbliżoną do 0,40 lub ją przekracza.

Intensywność zabudowy wynika z przyjętej w projekcie planu powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy określonej poprzez wysokość bezwzględną i liczbę kondygnacji.

W momencie nabywania działki nr 1528 przez obecnego jej właściciela, prawomocna decyzja o warunkach zabudowy nr RAA-I-1725/7331/83/07/59/4/AM z dnia 19.03.2007 r. określa wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 20 m i powierzchnię zabudowy do 0,60. Mając na uwadze powyższe przyjęte w projekcie planu wysokości zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy jest zasadny.

W dniu 12.09.2012 r, została wydana decyzja nr RAAI.6730.154.2011.ES-59/4, w której ustalono wyższą wysokość zabudowy niż proponowana w projekcie planu. Od decyzji zostało złożone odwołanie do SKO.

Zapisy planu uzależnione będą od ostatecznego rozstrzygnięcia dotyczącego zaskarżonej decyzji. W przypadku utrzymania tej decyzji w mocy, zasadne będzie dostosowanie odpowiednich wskaźników zabudowy, w przypadku uchylecia decyzji – utrzymanie wskaźników zabudowy proponowanych w planie.

Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu ciepłociągu występują w strefie o szerokości 3,0 m od zewnętrznej krawędzi kanałów/przewodów oraz 2,0 m od pozostałych kanałów/przewodów o wysokich i niskich parametrach.

Zaprojektowana na podstawie uchwalonego planu zabudowa musi spełniać warunki określone w przepisach prawa budowlanego, jak i w przepisach szczególnych. Projektowana odległość między budynkami musi zapewniać odpowiednie nasłonecznienie mieszkań i nie powodować określonego w przepisach przesłaniania. Spełnienie tych przepisów może być przedmiotem analizy na etapie projektu budowlanego będącego załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę.

Podana w projekcie planu wysokość zabudowy jest wysokością bezwzględną. W projekcie planu znalazło się zdanie uzupełniające definicję wysokości zabudowy mówiące, że „wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona”. Oznacza to, że w ramach dopuszczonej wysokości nie można zaprojektować większej liczby kondygnacji niż dopuszczona w planie uzasadniając to występowaniem antresoli.

16. Ewa Badziak, Romuald Badziak, Urszula Rybarczyk, Justyna Rybarczyk, Janusz Rybarczyk, Weronika Łada, Alfreda Łada, Mirosław Skąpski, Anna Skąpska, Katarzyna Filimoniuk, Sławomir Filimoniuk, Rafał Filimoniuk, Marek Sikora, Halina Sikora, Danuta Krzywkowska, Marek Krzywkowski, Iwona Lewandowska, Andrzej Lewandowski, Anastazja Lewandowska, Jędrzej Lewandowski, Maria Maliszewska, Roman Szenk, Tomasz Szenk, Łukasz Szenk, Leszek Pajura, Krystyna Pajura, Anna Pajura, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Elżbieta Frąckiewicz, Aleksandra Frąckiewicz, Patrycja Zielińska, B. Cempel, Stanisław Szulc, Łukasz Zieliński, Karkusiewicz-Janicka, Rafał Jaworski, Wiesław Ciesielski, Małgorzata Werbińska, J. Ciesielska, Tadeusz Kościelny, Grażyna Kościelna, Karol Kościelny, Zbigniew Czapski, Maria Czapska, Irena Szulc, Anna Śpiewak, Maciej Dudek, Piotr Werbiński, Jacek Werbiński, Ewa Tarnacka, Jan Stępień, Katarzyna Kaczor, Magdalena Kaczor, Maciej Kaczor, Dariusz Kaczor, Aneta Kocot, Aleksandra Dziś, Borys Dziś, Andrzej Dziś, Piotr Samulewski, Krzysztof Samulewski, Danuta Samulewska, Bazyli Cempel, Dominika Cempel, Alicja Zbrzeska, Piotr Harmaciński, Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, (imię i nazwisko nieczytelne), Sebastian (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Paulina Bugajewska, Grzegorz Krupa, Hanna Hetmańczyk, Barbara Salasa, Barbara Sfarczewska, Adam Hawrysiuk, Ewa Styczyńska-Jurewicz, Krzysztof Jankowski, Beata Jarzabek, Maria Maliszewska, Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Marcin Zabielski, Agnieszka Dudek, Łukasz (nazwisko nieczytelne), Elwira (nazwisko nieczytelne), Jaworska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), Piotr (nazwisko nieczytelne), Elwira Hoffman, Magdalena Hoffmann, Izabela Klimaszewska, Georgios (nazwisko nieczytelne), Tadeusz Klimaszewski, Zbigniew Bąk, Anita Brzeska, Tomasz Brzeski, Piotr Brzeski, Michał Brzeski, Marcin Brzeski, Piotr Hebel, Lidia Ulicka-Bąk, Stanisław (nazwisko nieczytelne), Marta Lewandowska, Roman Klemke, Natalia Klemke, Józef Kwiatkowski, J. A. Chylińscy, Ewa Żabińska, Bożena Kluka, Karol Kluka, Mieczysława Lubocka, Zbigniew Lubocki, Tomasz Salasa, Michał Salasa, Kinga Salasa, Ewa Skomska, Marek Skomski, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Joanna Wesołowska, Tomasz Stefaniak, Michał Winkler, Katarzyna Thiel-Winkler, Monika Kamińska, Adam Malski, Anna Malski, Aleksy Malski, Marta (nazwisko nieczytelne), Franciszek Palmąka, Grażyna Kwitniowska, Iwona Kwitek, Karol (nazwisko nieczytelne), Andrzej Drzewiecki, Karolina Reinhardt, Ewa Drzewiecka, Rafał Redlak, Ewa Koszałka, Andrzej Kowalewski, Maria Kowalewska, Zofia Fręchowicz, Małgorzata Koszałka, Bożena Klemke, Krzysztof Klemke, Bożena Klemke, Aleksandra Klemke, Teresa Urbańska, Andrzej Jurewicz, Barbara Dettlaff, Tadeusz (nazwisko nieczytelne), Andrzej Michalkiewicz, Monika Michalkiewicz, Błażej Chyży, Igor Chyży, Marta Ziarkowska, Józef (nazwisko nieczytelne), Jadwiga Bielińska, Sebastian (nazwisko nieczytelne), Adam Wdowiak, Paweł Gaiński, Anna Szymanowska, Danuta Gaińska, Teresa Kiecol, Tadeusz Musiał, Krystyna Brzezińska, Magdalena Kokot, Jakub (nazwisko nieczytelne), Zenon Bzowy postulowali o ograniczenie wysokości zabudowy na działkach objętych kartami:

- 1) 084 (obecnie 086) – do 3 kondygnacji, do 10 m, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) 085 (obecnie 087) strefa C i D – do 3 kondygnacji, do 10 m, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22.2 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach 14 kwietnia 2014 r. – 06 maja 2014 r.

Ad 2) jak w uwadze nr 12 Ad 4), 5).

17. Franciszek Urbaniak, Irena Rykaczewka, Teresa Marczyńska, Krzysztof Zawadzki, Joanna Andrzejewska poinformowali Pana Prezydenta, że lokalizacja przebiegu istniejącej magistrali ciepłowniczej, o której mowa w §10 ust. 2 pkt 4 lit. a) w/w planu nie została do dnia dzisiejszego doprowadzona do stanu zgodnego z prawem;

- 1) Właściciele nieruchomości, na których wybudowana została magistrala zostali objęci decyzją o wywłaszczeniu, wydaną w połowie lat 70-tych;
- 2) Decyzja ta nie została zrealizowana w części dotyczącej spraw własnościowych, brak jest potwierdzenia w księgach wieczystych wywłaszczenia, czy też ustanowienia służebności gruntowej tzn. nie zaistniał fakt wywłaszczenia, ani też ograniczenia prawa, a magistrala została wybudowana przez inwestora na gruncie, do którego nie miał on tytułu prawnego;
- 3) W okresie przemian ustrojowych powstała spółka prawa handlowego OPEC Sp. z o.o., obecnie zarządzająca infrastrukturą ciepłowniczą, w tym magistralą o której mowa. Spółki prawa handlowego działają w celu osiągnięcia zysku, w tym przypadku kosztem prywatnych właścicieli nieruchomości, po których terenach przebiega trasa magistrali. Głównym bezpośrednim oraz pośrednim właścicielem tej spółki jest Gmina Miasta Gdynia;
- 4) Należy również wziąć pod uwagę, iż już sam fakt zaistnienia magistrali stanowił dla wnoszących uwagę poważne ograniczenie prawa własności, a poszerzenie strefy zajętej na potrzeby magistrali o 2-3 m od zewnętrznej krawędzi kanałów/przewodów praktycznie uniemożliwia jakiegokolwiek korzystanie z niezabudowanej części działki.

Przyjęcie takiego zapisu w planie miejscowym może stanowić podstawę roszczeń o zadośćuczynienie, o jakich mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Umieszczenie takiego zapisu w akcie prawa miejscowego stanowi próbę zalegalizowania dokonanego w latach 70-tych bezprawnego zajęcia nieruchomości stanowiącej własność wnoszących uwagę.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Kwestie regulacji prawnych i ewentualnych roszczeń wynikających z przebiegu magistrali ciepłociągowej nie dotyczą ustaleń planu.

W projekcie planu zamieszczono informację o przebiegu w/w sieci oraz wskazano jakie wynikają z tego tytułu ograniczenia.

W projekcie planu dopuszczono zmianę przekrojów i przebiegu kanałów/przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej.

18. Morski Instytut Rybacki, Państwowy Instytut Badawczy wniósł do projektu planu następujące uwagi:

- 1) Wniósł o usunięcie ograniczenia linii zabudowy w miejscowym planie (karta terenu 002 pkt 5 lit. c). Określenie linii zabudowy po obrysie budynków Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego uniemożliwi jakąkolwiek rozbudowę budynków MIR-PIB w przyszłości;
- 2) Wniósł o usunięcie ograniczenia wysokości zabudowy w planie miejscowym (karta terenu 002 pkt 5 lit. b). Limity te uniemożliwią realizację nadbudowy i zwiększenie powierzchni biurowych oraz laboratoryjnych w przyszłości. Instytut zaproponował zapis dopuszczający zabudowę do wysokości 10 kondygnacji i 36 m, powierzchnię zabudowy do 0,50 oraz intensywność zabudowy do 2,00;
- 3) Wniósł o uszczegółowienie zapisu określającego szerokość elewacji frontowej. Czy określenie elewacji frontowej o długości 92 m dotyczy budynku usytuowanego wzdłuż ul. H. Kołłątają czy budynku 11-kondygnacyjnego;
- 4) W projekcie planu miejscowego działki nr 417/348, 420/348, 419/348, będące własnością MIR-PIB znalazły się w karcie terenu 012 MN1,MW1,U (obecnie 013 MN1,MW1,U). Instytut wniósł o dodanie ich do karty terenu 002 UN,U, gdyż znajduje się tam wjazd na teren MIR-PIB pełniący jednocześnie funkcję wjazdu pożarowego. Działki te stanowią spójną całość terenu MIR-PIB;
- 5) W projekcie planu miejscowego działka nr 764/348 będąca własnością MIR-PIB znalazła się w karcie terenu 086 ZP (obecnie 003 UN,U). Instytut wniósł o włączenie terenu 086 ZP (obecnie 003 UN,U) do terenu 002 UN,U, gdyż stanowi on zwartą całość Instytutu przeznaczoną jako rezerwa inwestycyjna;
- 6) Wniósł o usunięcie poprowadzonej przez teren MIR-PIB drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2). Jej realizacja zmniejszy ilość postojowych z 47 do 16. Ilość miejsc postojowych stanowiła ważny argument przy wyborze lokalizacji siedziby ARiMR i ARR usytuowanych obecnie na górnym tarasie, od strony projektowanej drogi. Brak zapewnienia dotychczasowej ilości miejsc

postojowych spowoduje ograniczenie dostępności siedzib obu agencji dla ich klientów oraz pogorszy warunki pracy zatrudnionych pracowników.

Realizacja drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2) ograniczy możliwość manewrowania wozów bojowych i technicznych Państwowej Straży Pożarnej. Na podstawie postanowienia Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku z dnia 28.04.2010 r. istniejące obecnie drogi wewnętrzne i place manewrowe wyznaczone zostały jako dojazdy pożarowe.

Realizacja projektowanej drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2) spowoduje, że droga ta nie będzie mogła spełniać funkcji drogi pożarowej w związku z niezachowaniem przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Projektowana droga 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2) znacznie zmniejszy możliwości załadunku i wyładunku sprzętu oraz materiałów dostarczanych do magazynu wysokiego składowania i wolno stojącego magazynu chemicznego usytuowanych wzdłuż planowanej drogi. Ograniczy to realizację umów zawartych między MIR-PIB, a laboratoriami i instytutami amerykańskimi: National Oceanographic and Atmospheric Administration i National Marine Fisheries Service.

MIR-PIB i podmioty mające siedziby w budynku MIR-PIB realizują zadania w zakresie obrony i ochrony fizycznej obiektu w warunkach zewnętrznego zagrożenia państwa i w czasie wojny oraz zadania związane z zarządzaniem kryzysowym po wprowadzeniu wyższych stanów gotowości obronnej państwa. Nałożone na Instytut obowiązki ujęte w Planie Operacyjnego Funkcjonowania MIR-PIB, w czasie zagrożenia bezpieczeństwa państwa i w czasie wojny wymagają szczególnych warunków ochrony fizycznej obiektów. Podobny wymóg dotyczy siedzib pomiotów podległych Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi, mających siedziby w budynku MIR-PIB tj. ARiMR, ARR oraz Centrum Monitorowania Rybołówstwa.

Doświadczenia zdobyte w wyniku działań realizowanych po wprowadzeniu w czerwcu 2012 r. czynności z zakresu zarządzania kryzysowego oraz przeprowadzonych w czerwcu i listopadzie ubiegłego roku ćwiczeń, wskazują iż realizacja planowanej drogi pogorszy zdolności do wykonywania zadań w sytuacjach kryzysowych oraz obniży bezpieczeństwo obiektu do poziomu nieakceptowanego przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;

7) Wniósł o dokonanie poszerzonej analizy (symulacji) natężenia ruchu drogowego po uruchomieniu projektowanej drogi na całym obszarze dzielnic Działki Leśne i Grabówek.

Zdaniem wnoszącego uwagę, realizacja projektowanej drogi powodować będzie utrudnienia komunikacyjne, szczególnie w rejonie ulic Wolności i Warszawskiej oraz na obszarze nie objętym planem, w tym ul. Falistej i Lelewela. Utrudnienia te skomplikują dojazd do tarasu dolnego Instytutu od strony ul. Wolności, szczególnie dla pojazdów służb ratowniczych i technicznych.

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

Ad 1) Skorygowano linie zabudowy, tak by rozbudowa była możliwa.

Ad 2) Powiększono powierzchnię zabudowy do 0,50, a intensywność zabudowy do 2,00.

Umożliwiono wprowadzenie wyższej zabudowy analogicznej do istniejącej, uwzględniając zachowanie prześwitów widokowych na porośnięte lasami wzgórze morenowe.

Korzystne byłoby usytuowanie istniejącego budynku prostopadle do ściany lasu, gdyż w takim wypadku w stosunkowo niewielkim stopniu przesłania on widok na wzgórze morenowe.

Ad 3) Uszczegółowiono zapis dotyczący szerokości elewacji frontowej.

Ad 4) Dopisano możliwość wspólnego zagospodarowania działki znajdującej się na terenie 012 (obecnie 013) z terenem 002.

Intencją projektu planu było umożliwienie w przyszłości rozbudowy obiektu Instytutu na działce znajdującej się przy ul. Wolności.

Prezydent wyjaśnił, że w projekcie planu umieszczono zapisy sankcjonujące konieczny w chwili obecnej wjazd na teren 001, pełniący jednocześnie funkcję wjazdu pożarowego. Nie ma uzasadnienia dla zmiany projektu planu i wyłączenia działek nr 417/348, 419/348 z terenu 012 (obecnie 013) i włączania do terenu 002.

Ad 5) Wprowadzono zmianę przeznaczenia działki nr 764/348 z ZP na UN,U. Dopuszczono realizację miejsc postojowych rekompensującą miejsca postojowe utracone w wyniku realizacji drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2).

Ad 6) Wprowadzono zapisy umożliwiające rekompensatę utraconych w wyniku realizacji drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2) miejsc postojowych na terenie 86 ZP (obecnie 003 UN,U).

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 6) Realizacja drogi 114 KD-D (obecnie 115 KD-D 1/2) poprawi warunki dojazdu do MIR. Liczba miejsc postojowych na górnym tarasie może ulec zmniejszeniu z 47 do min. 40 miejsc, przy jednoczesnym zaprojektowaniu nowej drogi pożarowej z placem do zawracania 20x20 m.

Część utraconych miejsc może zostać zrekompensowana na terenie 86 ZP (obecnie 003 UN,U), po jego zmianie na UN,U, poprzez wbudowanie ich w mur oporowy skarpy. Zapisy w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu umożliwiają budowę parkingu wielopoziomowego na dolnym tarasie.

W związku z uwzględnieniem uwagi nr 2 w przypadku rozbudowy, przebudowy lub realizacji nowej zabudowy na terenie 002 UN,U możliwa będzie realizacja niezbędnej liczby miejsc postojowych np. w parkingach podziemnych pod nowo realizowanymi budynkami.

Możliwy będzie dojazd wozów bojowych i technicznych Straży Pożarnej planowaną drogą publiczną.

Planowana droga nie będzie miała wpływu na dostawy sprzętu oraz materiałów do magazynów.

Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej w Gdańsku i Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Gdańsku).

Ad 7) Planowana droga nie będzie miała znaczącego wpływu na obciążenie skrzyżowania ulic Wolności i Warszawskiej. Część pojazdów z osiedla przy ul. Falistej i ul. Lelewela, które obecnie dojeżdżają do ul. Morskiej ulicą Kołłątaja będzie mogła korzystać z dojazdu ulicą Wolności.

19. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Pomorski Oddział Regionalny wyraziła poparcie dla uwag zgłoszonych przez MIR-PIB w piśmie nr FGB/6/565/2013 z dnia 14 lutego 2013 r. skierowanym do Prezydenta Miasta Gdyni (uwaga nr 17).

Projektowany plan miejscowy w niekorzystny sposób odbije się na funkcjonowaniu Pomorskiego Oddziału Regionalnego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Poważne zmniejszenie ilości dostępnych miejsc parkingowych przyczyni się do utrudnienia dostępu do siedziby Oddziału zarówno dla pracowników, jak i beneficjentów Agencji. Zważywszy, iż Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa obsługuje wnioski beneficjentów z całego obszaru województwa pomorskiego, ilość dostępnych miejsc parkingowych jest dla niej niezwykle istotna. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, jako instytucja państwowa jest zobowiązana zarówno do zapewnienia dostępu do swoich budynków (czyli miejsc parkingowych), ale także do szczególnej troski o spełnienie obowiązujących wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej. W związku z powyższym, przedstawiony projekt planu tworzy sytuację, w której funkcjonowanie Pomorskiego Oddziału Regionalnego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa jest zagrożone.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18 Ad 6).

20. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi złożył uwagę, w której stwierdził, że:

- 1) Zaplanowana linia nowej zabudowy po obrysie budynków Morskiego Instytutu Rybackiego oraz określenie limitu wysokości nowej rozbudowy do 3 kondygnacji i 12 m nie pozwolą w przyszłości na jakąkolwiek rozbudowę budynków MIR-PIB i zwiększenie jego powierzchni biurowej i laboratoryjnej;
- 2) Zaprojektowanie na terenie Instytutu drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2) zdecydowanie pogorszy warunki użytkowania terenu, diametralnie zmniejszy ilość miejsc parkingowych z 47 do 16 oraz ograniczy drogę pożarową do budynku i utrudni dojazd dla licznych klientów obu agencji rolnych. Wykonanie tej drogi spowoduje również konieczność dokonania zmian we wszystkich planach i w dokumentacji systemu zarządzania ryzykiem z zakresu ochrony informacji oraz zarządzania kryzysowego.

Natomiast wytyczenie nowej drogi pożarowej spowoduje dalsze zmniejszenie miejsc parkingowych i konieczność wyburzenia żelbetowej wiaty stanowiącej obecnie bardzo potrzebny magazyn chemiczny Instytutu.

Powyższe uzasadnia tym, że Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju wsi wiąże duże nadzieje z dalszym rozwojem Instytutu, jak też funkcjonowaniem oddziałów regionalnych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa i Agencji Rynku Rolnego.

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

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18 Ad 1) i 2).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w uwadze nr 18 Ad 6).

21. Zdzisława Żebrowska złożyła uwagę dotyczącą:

- 1) Zmiany przeznaczenia terenu 029 (obecnie 030) z MW1 na MW2, czyli odstąpienia od określenia ilości mieszkań w budynku (dot. budynku znajdującego się przy ul. Tatrzańskiej 29, na działce o nr

410/281). Obecnie na danym terenie w wielu budynkach znajduje się więcej niż 6 mieszkań. Wprowadzenie przez plan zagospodarowania braku możliwości zwiększenia ilości mieszkań poprzez np. adaptację strychu, podział większego mieszkania na dwa mniejsze lub nadbudowę nieruchomości ograniczy możliwości otrzymania większych wpływów pieniężnych do budżetu wspólnoty, co będzie skutkowało niemożnością utrzymania nieruchomości w dobrym stanie. Zapis ten uniemożliwia pozyskanie inwestora z zewnątrz, który mógłby w zamian za możliwość przebudowy lub nadbudowy budynku dokonać generalnego remontu nieruchomości. Wpisana w planie ilość mieszkań stanowi również ograniczenie w tworzeniu tzw. „dużych” wspólnot mieszkaniowych, co z kolei łączy się z ograniczeniami w uzyskiwaniu kredytów na remonty itd. Każda z w/w opcji w rezultacie doprowadza do znacznego zniszczenia budynków oraz obniżenia walorów estetycznych dzielnicy;

- 2) Zapisu mówiącego o możliwości lokalizowania wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej w parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych.

Przy tak zróżnicowanym ukształtowaniu terenu w dzielnicy Działki Leśne w wielu miejscach lokalizowanie usług w parterze jest niemożliwe, ponieważ znajduje się on od strony podwórza. Dodatkowym argumentem jest specyfika usług, które często nie wymagają sytuowania w parterze, ale np. z powodu walorów estetycznych (np. widoku), na ostatniej kondygnacji.

Nie każda usługa wymaga bezpośredniego dostępu z ulicy oraz wykonania witryny (np. biuro radcy prawnego, architektoniczne itp.). Zapis ten dyskryminuje mieszkańców wyższych kondygnacji przez uniemożliwienie im prowadzenia działalności lub przekształcenia mieszkania na cele usługowe;

- 3) Ilości miejsc postojowych § 10 ust.1 pkt 5 lit b). Ze względu na ukształtowanie terenu uniemożliwiające sytuowanie miejsc postojowych na działce wnosi o zmniejszenie wskaźnika parkingowego do 0,5 miejsca/mieszkanie, jak dla terenów wymienionych w § 10 ust.1 pkt. 5 lit. c).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Większość działek na terenie 029 MN1,MW1 (obecnie 030 MN1,MW1) ma powierzchnię nieprzekraczającą 400 m².

Działka nr 410/281 KM 57, przy ul. Tatrzańskiej 29 ma powierzchnię 418 m².

Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie działek, ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Założono 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie.

Ponadto w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placówk gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Ad 2) W parterach budynków wielorodzinnych wzdłuż ulic dopuszcza się usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej, czyli usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

Nie dopuszcza się lokalizowania usług na innych niż parter piętach, gdyż mogłyby m.in. powodować naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług.

Ad 3) Ze względu na deficyt miejsc postojowych na terenach mieszkaniowych, ich realizacja w przynajmniej ograniczonej liczbie (0,7 miejsca postojowego na mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań) na terenie działki, jest konieczna.

22. Mieszkańcy budynku przy ul. Tatrzańskiej 29: Maria Faust, Anna Lorek, Artur Mierzejewski, Rafał Zdanowicz, Anna Bukowska wnieśli jak w uwadze nr 21 pkt 1), 2), 3) oraz:

- 4) Zakwestionowali dopuszczalne gabaryty budynku (§ 13 ust. 28 pkt 5 lit. b). W przypadku takiego ukształtowania terenu, jaki ma miejsce na przedmiotowej nieruchomości, czyli spadki od ulicy w stronę zalepcza – budynek od strony ul. Tatrzańskiej wygląda jakby miał 1,5 kondygnacji (piwnice i parter) – jest niższy niż otaczające go pozostałe budynki. Cofnięcie czwartej kondygnacji miałyby sens i nawiązywałoby do otaczającej zabudowy, gdyby od strony ul. Tatrzańskiej

widoczne byłyby 2,5 lub 3 kondygnacje, czyli gdyby budynek był o 1 kondygnację wyższy. W związku z powyższym proponują uściślić dany punkt o informację dot. realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji w przypadkach, gdy trzy pozostałe kondygnacje są widoczne od strony ulicy publicznej, przy której budynek się znajduje.

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

Ad 4) Przeanalizowano i zweryfikowano zapisy dotyczące wysokości w przypadku działek o dużym nachyleniu od ulicy w stronę zaplecza.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w uwadze nr 21 Ad 1), 2), 3).

23. **Maria Czapska–Górkiewicz** złożyła uwagi do projektu planu, w których wskazała na:

- 1) Sprzeczność części tekstowej i rysunkowej z zapisami Studium (art. 15 ust. 1 ustawy): 074 MN1,MW1,U (obecnie 076 MN1,MW1,U), 105 ZL (obecnie 106 ZL) i 075 WU (obecnie 077 U) zostały określone odmiennie, aniżeli nastąpiło to w Studium, tym samym skoro jest inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w Studium winno być kwalifikowane jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.;
- 2) Naruszenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy) przyjęcie zabudowy wielorodzinnej (MW3) w otulinie parku i w obszarze, gdzie istnieje zabudowa jednorodzinna niska, co stanowi o niewątpliwym naruszeniu ładu przestrzennego;
- 3) Naruszenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy), teren objęty projektem planu usytuowany jest w obszarze (lasy komunalne Gdyni oddz. 2, 3, 4s, 5 (bez pododdziałów a-g, wg stanu na 01.01.2006 r., z włączeniem Cmentarza Witomińskiego i dociera do ul. Witomińskiej) oraz w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – uchwała nr 143/VII/11 sejmiku województwa pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomor. 2011.66.1458). Zgodnie z § 3 pkt 5 powyższej uchwały na terenie Parku wprowadzono zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych. Tym samym projekt planu dopuszczający zabudowę wielorodzinną na terenie Parku i w jego otulinie wraz z planowanymi drogami dojazdowymi stanowi o naruszaniu uchwały Nr 143/VII/ 11;
- 4) Naruszenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbą miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy): przyjęcie zróżnicowanych wskaźników dla tych samych obszarów projektu miejscowego planu zagospodarowania w celu określenia tych samych zasad stanowi o rażącym naruszeniu norm ustawy zasadniczej;
- 5) Naruszenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy): projekt planu obejmuje istniejący cmentarz, nie określa natomiast jego strefy sanitarnej, o jakiej mowa § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są, odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), co narusza art. 3 i 5 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 ze zm., por. wyrok NSA z 27.10.2011 r. sygn. akt II OSK 1623/11 publ. ONSAiWSA 2012/4/74);
- 6) Naruszenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy): wnosząca uwagę wskazała, że mieszka przy ul. Witomińskiej, róg z ul. Malborską, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się m.in. przebudowę i rozbudowę ul. Malborskiej (129 KD-D 1/2 (obecnie 130 KD-D 1/2). Tymczasem ul. Malborska jest krótką ulicą, kończącą się w Parku Trójmiejskim, przy której są usytuowane domy jednorodzinne i bez ich wyburzenia, ulicy tej nie można ani przebudować, ani rozbudować. Istotne jest też to, że zakresu przebudowy i rozbudowy nie sprecyzowano;
- 7) Naruszenie zasad określających stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy): w projekcie planu przyjęto zarówno stawki 0%, jak i stawki 30%, co nie znajduje żadnego oparcia w przepisach ustawowych, których plan miejscowy naruszać nie może;

8) Brak określenia granic terenów dla urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko: w projekcie planu wskazano na istniejące tereny urządzeń elektroenergetycznych i stwierdzono, że możliwa jest dalsza budowa tych urządzeń, jednakże ani nie wskazano gdzie, ani też nie określono dla tych urządzeń stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Wobec powyższego projekt przedmiotowego planu powinien zostać zmieniony, o co jako właściciel nieruchomości usytuowanej w obszarze objętym powyższym projektem wniosła składająca uwagę.

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

Ad 1) Ponieważ na strefie 075 U,W (obecnie 077 U) nie występują tereny ujęć wody i zaopatrzenia w wodę, a jedynie budynki biurowe gestora sieci wodociągowej, zasadne jest przeznaczenie tego terenu na zabudowę usługową – U.

Ad 6) W projekcie planu wykreślono ul. Malborską z wykazu ulic przeznaczonych do przebudowy i rozbudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W Studium symbol M1 oznacza tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań (tzw. małych domów mieszkalnych), które występują w strefie planistycznej 074 MN1,MW1,U (obecnie 076 MN1,MW1,U) jest zgodna z ustaleniami Studium.

Symbol U w Studium oznacza tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Na w/w terenach dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej.

Teren 105 ZL (obecnie 106 ZL) obejmuje teren lasu. Lokalne poszerzenie dla uporządkowania miejsc postojowych zyskało zgodę na przeznaczenie terenu leśnego na cele nieleśne.

Ad 2) Na obszarze objętym przedmiotowym planem obok zabudowy jednorodzinnej, występują także wszelkie formy zabudowy wielorodzinnej. Przeznaczenie terenów na kontynuację zabudowy wielorodzinnej, czy też adaptowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej nie stanowi naruszenia ładu przestrzennego.

Ad 3) Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie występuje otulina TPK. Projekt planu nie przewiduje dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na terenie TPK. Na niewielkich fragmentach projekt planu porządkuje przeznaczenie terenów, zgodnie ze stanem istniejącym. Niewielkie skrawki terenów w obszarze TPK to głównie projektowane tereny zieleni urządzonej, parkingi, a także istniejące drogi i ciągi pieszo-jezdne. Projekt planu zyskał pozytywną opinię i uzgodnienie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Ad 4) Uwaga zbyt ogólna. Analiza wskaźników i parametrów zabudowy wykazała ich duże zróżnicowanie w obrębie poszczególnych stref planistycznych. Nie wskazano, w jaki sposób zapisy projektu planu naruszają ustawę zasadniczą.

Ad 5) W odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej ani obiektów o których mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Zgodnie z § 7 w/w rozporządzenia przepisów rozporządzenia nie stosuje się do cmentarzy już istniejących, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiłoby korzystanie z cmentarza, a właściwy powiatowy (miejski, dzielnicowy) inspektor sanitarny nie sprzeciwia się dalszemu korzystaniu z tego cmentarza.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Ad 7) Dla części terenów określone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenów umożliwiają jedynie kontynuację istniejącej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Dla tych terenów nie nastąpi wzrost ich wartości wskutek uchwalenia planu. Z uwagi na powyższe dla niektórych terenów ustalono wskaźnik 0%. Dla terenów, których wartość wskutek uchwalenia planu wzrośnie ustalono wskaźnik 30%.

Ad 8) Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy Studium.

Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie przewiduje się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Przez obszar objęty planem przebiegają natomiast linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); działania inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.

Dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu.

24. MODERNA Sp. z o. o. wniosła o:

1) Zmianę zapisu do karty terenu 032 MW2 (obecnie 033 MW3 i 034 MW2) – „Przeznaczenie terenu MW2 – zabudowa wielorodzinna niska” na „MW3 – zabudowa wielorodzinna”.

Uwagę uzasadniła tym, że na przedmiotowym terenie znajdują się 4 istniejące budynki, z których 2, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 8. tj. budynek przy ul. Pomorskiej 4-6 na działce nr 428 KM 57 i budynek przy ul. Pomorskiej 10 na działce nr 19 KM 57 są budynkami 5-cio kondygnacyjnymi, co jest niezgodne z projektowanymi zapisami planu.

Dodatkowo w decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 18 KM 57 RAA-I-13707/7331/482/05/51/8/TS zostały określone warunki dla zabudowy o wysokości 5 kondygnacji. Załącznikiem do tej decyzji była „ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI nr 18 KM 57 PRZY UL. POMORSKIEJ 8 W GDYNI”, w której jest zapisane „(...) Zabudowa tej pierzei cechuje się dysharmonią i brakiem ładu przestrzennego, gdyż budynki o wysokości 5 kondygnacji występują na przemian z budynkami o wysokości 3 kondygnacji. Zmienna wysokość zabudowy w obrębie krótkiego odcinka tej wąskiej ulicy nie jest elementem pożądanym w kompozycji urbanistycznej.”

Biorąc pod uwagę powyższą opinię, z którą składający uwagę w pełni się zgadza należałoby dla zachowania harmonii pierzei zmienić zapis, tak by umożliwić zabudowę 5-cio kondygnacyjną dla działki nr 18 KM 57. Dodatkowym argumentem za wprowadzeniem proponowanej przez składających uwagę zmiany jest fakt, iż przy ul. Pomorskiej 8 na działce nr 18 KM 57 był kiedyś zlokalizowany budynek 5-cio kondygnacyjny.

Zdaniem składającego uwagę brak możliwości zabudowy działki nr 18 przy ul. Pomorskiej 8 budynkiem 5-cio kondygnacyjnym powoduje złamanie zapisu § 13 ust. 30 punkt 4a powołującego się na § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c) mówiący o „zachowaniu sposobu i rytmu lokalizowania budynków”;

2) Zmianę zapisu w karcie terenu 032 (obecnie 033 i 034) dotyczącego intensywności zabudowy z „do 1,2” na „do 2,1”. Uwagę uzasadnia tym, że taka intensywność zabudowy jest podobna do intensywności budynków sąsiednich przy ul. Pomorskiej 4-6 na działce nr 428 KM 57 i przy ul. Pomorskiej 10 na działce nr 19 KM 57;

3) Zmianę zapisu w karcie terenu 032 (obecnie 033 i 034) dotyczącego wysokości zabudowy z obecnych 13 m, do 4 kondygnacji, na 17,5 m, do 5 kondygnacji.

Uwagę uzasadnia tym, że budynki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 8 budynek przy ul. Pomorskiej 4-6 na działce nr 428 KM 57 i budynek przy ul. Pomorskiej 10 na działce nr 19 KM 57 są budynkami 5-cio kondygnacyjnymi, z gzymsami na wysokości około 17 m. Tym samym byłyby one niezgodne z projektowanymi zapisami planu.

W decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 18 KM 57 RAA-I-13707/7331/482/05/51/8/TS zostały określone warunki dla zabudowy o wysokości 5 kondygnacji z wysokością około 17 m. Załącznikiem do tej decyzji była „ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI NR 18 KM 57 PRZY UL. POMORSKIEJ 8 W GDYNI”, w której jest zapisane „(...) Zabudowa tej pierzei cechuje się dysharmonią i brakiem ładu przestrzennego, gdyż budynki o wysokości 5 kondygnacji występują na przemian z budynkami o wysokości 3 kondygnacji. Zmienna wysokość zabudowy w obrębie krótkiego odcinka tej wąskiej ulicy nie jest elementem pożądanym w kompozycji urbanistycznej”.

Biorąc pod uwagę powyższą opinię, z którą składający uwagę się w pełni zgadza należałoby dla zachowania harmonii pierzei zmienić zapis tak by umożliwić zabudowę 5-cio kondygnacyjną z dopuszczalną wysokością dla działki nr 18 do 17,5 m.

Zdaniem składającego uwagę brak możliwości zabudowy działki nr 18 przy ul. Pomorskiej 8 budynkiem 5-cio kondygnacyjnym o wysokości do 17,5 m powoduje złamanie zapisu

§ 13 ust. 30 pkt 4 lit. a) powołującego się na § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c) mówiący o „zachowaniu sposobu i rytmu lokalizowania budynków”.

Dodatkowym argumentem za wprowadzeniem proponowanej zmiany jest fakt, że przy ul. Pomorskiej 8 na działce nr 18 KM 57 był kiedyś zlokalizowany budynek 5-cio kondygnacyjny o wysokości większej niż 13 m;

4) Zmianę zapisu w karcie terenu 032 (obecnie 033 i 034) dotyczącego powierzchni zabudowy, z ustalonego „do 0,35” powierzchni działki budowlanej na „do 0,40” powierzchni działki budowlanej. Uwagę uzasadnia tym, że budynki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 8, tj. budynek przy ul. Pomorskiej 4-6 na działce 428 KM 57 i budynek przy ul. Pomorskiej 10 na działce nr 19 KM 57 przekraczają proponowany w projekcie MPZP wskaźnik. Tym samym byłyby one niezgodne z projektowanymi zapisami planu.

W decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 18 KM 57 RAA-I-13707/7331/482/O5/51/8/ts zostały określone warunki dla zabudowy z określeniem wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu 40%.

Załącznikiem do tej decyzji była „ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI NR 18 KM 57 PRZY UL. POMORSKIEJ 8 W GDYNI”, w której jest zapisane w ust. II pkt 1.1a. lit. b) „(...) sąsiadując z terenem objętym wnioskiem inwestora (działki):

- nr 428 KM 57 przy ul. Pomorskiej 4-6 (...) wskaźnik powierzchni zabudowy 41%,
- nr 19 KM 57 przy ul. Pomorskiej 10 (...) wskaźnik powierzchni zabudowy 38% (...).”

Rozpatrując powyższe wskaźniki wnioskujący uważa, że dla zachowania harmonii pierzei należy zmienić zapis tak, by umożliwić zabudowę na powierzchni 40% działki lub terenu dla działki nr 18.

Brak możliwości zabudowy działki nr 18 przy ul. Pomorskiej 8 budynkiem o powierzchni zabudowy 40% spowoduje złamanie zapisu projektu MPZP § 13 ust. 30 pkt 4 lit. a) powołującego się na § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c) mówiący o „zachowaniu sposobu i rytmu lokalizowania budynków”;

5) Zmianę zapisu „powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej” na zapis: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej”.

Uwagę uzasadnia specyficznym ukształtowaniem działki nr 18 przy ul. Pomorskiej 8, zasadnością nawiązania gabarytami do budynków sąsiednich oraz spełnienia zapisów z § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c) i § 13 ust. 30 pkt 5 lit. h);

6) Zmianę zapisu: „na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni, elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań”, na zapis: „na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni, elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 1,0 m² / 20,0m² powierzchni użytkowej mieszkań.” Ukształtowanie terenu działki nr 18 przy ul. Pomorskiej 8 i potrzeba nawiązania gabarytami do budynków sąsiednich powodują, że spełnienie warunku 2 m² na każde 10 m² powierzchni użytkowej mieszkań wydaje się być niemożliwe.

Składający uwagę uważa, że zaproponowane przez niego zmiany są zasadne i pozwolą lepiej i bardziej harmonijnie ukształtować ten zakątek dzielnicy. Wydaje się, że są one możliwe do wprowadzenia poprzez zmianę zapisów karty terenu nr 032 MW2 (obecnie 033 MW3 i 034 MW2) lub poprzez wydzielenie fragmentu terenu z obszaru oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 032 MW2 (obecnie 033 MW3 i 034 MW2) i ustanowienie na części tego terenu zapisów dotyczących MW3.

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

Ad 1) Ze względu na istniejącą zabudowę wielorodzinną dokonano zmiany w projekcie planu polegającej na tym, że działka nr 42 KM 57 została przeznaczona na zabudowę wielorodzinną.

Ad 2) Dopuszczono intensywność do 1,50.

Ad 3) Dopuszczono zabudowę do 5 kondygnacji, do 17,0 m.

Ad 4) Wprowadzono zmianę powierzchni zabudowy zgodnie z wydaną decyzją – do 0,40.

Ad 5) Ustalono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25%.

Ad 6) W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Na całym obszarze objętym planem przeanalizowano możliwości lokalizacji miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej i uzależniono ich wymaganą ilość od rodzaju zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne, zabudowa wielorodzinna niska, itd.).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Przyjęty w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy wynika z analizy parametrów zabudowy sąsiedniej. Proponowany wskaźnik 2,10 nie znajduje uzasadnienia w przypadku tak niewielkiej działki (694 m²). Intensywność zabudowy na działce przy ul. Pomorskiej 4-6 wynosi ok. 1,30, przy ul. Pomorskiej 10 wynosi ok. 1,65.

25. Maria Rasiak-Pastwa, Stanisława Winiarska wniosły o wykonanie uzupełniającego ciągu pieszego w stosunku do projektowanego, łączącego ul. Zakopiańską z ul. Pomorską, który omijałby skarpe i bardzo stromy odcinek ul. Zakopiańskiej (spadek ok. 25%). Z uwagi na topografię terenu projektowany ciąg pieszy będzie bardzo stromy: różnica terenu wynosi ok. 12 m. Najkorzystniejsze byłoby wykonanie ciągu komunikacji pieszej, który zmniejszyłby różnicę poziomów terenu. Proponowany przez mieszkańców i przedstawiony na załączonym rysunku ciąg pieszy uzupełniający z pkt A do pkt E omija wielometrową skarpe i nie wymaga niepotrzebnego wspinania się pod górę od pkt A do pkt C oraz przebiega w miejscu wygodniejszym niż obecnie, najbardziej uczęszczanym w terenie przez uczniów pobliskiego gimnazjum i liceum o. Jezuitów oraz mieszkańców ul. Pomorskiej 14 A.

Składające uwagę wniosły o szybką realizację omawianego przejścia pieszego (I-szy wniosek w w/w sprawie został złożony we wrześniu 2008 r.), gdyż w obecnej sytuacji przy tak trudnym terenie przejście jest możliwe jedynie po kamiennej rynnie \varnothing ok. 50 cm dookoła wieżowca przy ul. Pomorskiej 14A, co zwłaszcza zimą jest bardzo niebezpieczne, a dla wózków niemożliwe.

Prezydent uwzględniając uwagę, wyjaśnił, że projekt planu nie uniemożliwia realizacji dodatkowego ciągu pieszego przez teren zieleni urządzonej 092 ZP (obecnie 093 ZP). W projekcie planu naniesiono główny ciąg pieszy, który miałby służyć nie tylko mieszkańcom ul. Zakopiańskiej 16, 16A, 18 i 20, ale także osobom chodzącym w kierunku terenu zakonu Jezuitów i mieszkańcom pozostałej części ul. Zakopiańskiej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Kwestie terminu realizacji inwestycji nie stanowią ustaleń planu.

26. Aleksandra Cwilewicz-Różanek, Dariusz Różanek jako właściciele nieruchomości położonej przy ul. Wolności, działka nr 5, znajdującej się w obrębie przedmiotowego projektu planu (teren 003 MN2,MW1 – obecnie 004 MN2,MW1), złożyli następujące uwagi:

- 1) Składający uwagę od paru lat prowadzą z Urzędem Miasta rozmowy dotyczące kupna działki bezpośrednio sąsiadującej z ich terenem (działka nr 4/281) – nastąpił podział działki nr 4, a składający uwagę są blisko finalizacji zakupu (w załączeniu pisma urzędowe) – wniesli o przeniesienie ciągu 135 KD-X (obecnie 138 KD-X) poza obręb działki nr 4/281, wg składających uwagę jest taka możliwość w terenie (dziś 135 KD-X (obecnie 138 KD-X)) nie jest zagospodarowany, stanowi powierzchnię zalesioną);
- 2) Wnieśli o potraktowanie działek nr 5 i 4/281 jako całości poszerzając powierzchnie zabudowy, przesuwając nieprzekraczalne linie zabudowy i granice strefy konserwatorskiej. Działka nr 5 jest najmniejszą działką w pierzei, po połączeniu w/w dwóch działek, jej gabaryty zbliżą się do pozostałych;
- 3) Wnieśli o nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 4 lokali – jeśli parametry wielkościowe obiektu na to pozwolą, wg składających uwagę powinna istnieć możliwość wykonania takiej ilości lokali mieszkalnych, jaka będzie potrzeba inwestora;
- 4) Wnieśli o przeliczenie proponowanej powierzchni zabudowy na sąsiadujących działkach (np. nr 62, 60) – aby propozycja nie odbiegała od stanu istniejącego – współczynnik intensywności zabudowy do 0,80;
- 5) Ze względu na dużą różnicę poziomów pomiędzy granicą działki przy ulicy, a jej granicą przeciwną, wnosili o dodatkową możliwość podwyższenia wysokości o 1,5 m od strony obniżonego terenu;
- 6) Wnieśli o możliwość wykonania trzeciej kondygnacji pełnej – jak w okolicznych budynkach, a nie cofniętej i stanowiącej 70% powierzchni kondygnacji poprzedniej;
- 7) Wnieśli o zapis w części: „(...) w tym min 10% miejsc postojowych ogólnodostępnych” – w sytuacji, gdy ukształtowanie terenu nie pozwala na stworzenie miejsc postojowych ogólnodostępnych – odstępstwo od tego wymogu za zgodą ZDiZ.

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

Ad 7) Usunięto zapisy wymagające urządzania miejsc postojowych ogólnodostępnych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 2) Ze względu na walory krajobrazowe ciągu pieszego 135 KD-X (obecnie 138 KD-X) zasadne jest jego utrzymanie. Działka nr 5 nie jest najmniejszą działką w szeregu, ma powierzchnię 411 m², podczas gdy średnia powierzchnia działki na terenie 003 MN2,MW1 (obecnie 004 MN2,MW1) wynosi 350 m².

Ad 3) Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie działek, ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Założono 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie.

Ponadto w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Ad 4) W projekcie planu, m.in. w karcie terenu 003 (obecnie 004) zróżnicowano niektóre wskaźniki zabudowy w zależności od tego, czy zabudowa istniejąca/projektowana jest wolno stojąca lub której jedna ściana usytuowana jest na granicy działki. Przy ul. Wolności 60 i 62 występuje zabudowa, gdzie jedna ściana usytuowana jest na granicy działki – zatem wskaźniki zabudowy są wyższe niż na działce nr 5 karta mapy 52, na której może zostać zrealizowana zabudowa wolnostojąca.

Ad 5) Ze względu na ukształtowanie terenu – działka nr 5 usytuowana jest najwyżej oraz fakt, iż jest to ostatnia działka w szeregu, za którą znajduje się teren leśny, umożliwienie podwyższania zabudowy w stosunku do wysokości określonych w projekcie planu jest nieuzasadnione.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14.4. złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach 14 kwietnia 2014 r. – 06 maja 2014 r.

27. Aleksandra Cwilewicz-Różanek, Dariusz Różanek jako właściciele nieruchomości położonej przy ul. Słupeckiej, działka nr 441/297, znajdującej się w obrębie przedmiotowego projektu planu (teren 030 MN2, MW1 (obecnie 031 MN2, MW1)), złożyli następujące uwagi:

Ponieważ projekt w/w planu zmienia parametry użytkowe przedmiotowej działki wydane przez Urząd Miasta Gdynia w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.05.2007 r., decyzja nr: RAA-I-1029/7331/43/07/44/4/dz.Z97/DZ/JM:

- 1) Zgodzili się na zawarcie na ich działce funkcji ciągu pieszego 148 KDW-X (obecnie 150 KDW-X), natomiast wnieśli o niewydziałanie tego terenu z ogólnej powierzchni działki i branie całości działki pod uwagę przy określaniu współczynników zabudowy (w decyzji o warunkach zabudowy wydzielenie dotyczyło podziału z terenem o. Jezuitów);
- 2) Wnieśli o określenie szerokości ciągu pieszego 148 KDW-X (obecnie 150 KDW-X) na 4 m – szerokość ta jest wystarczająca do spełnienia przez ciąg swojej funkcji. Większa szerokość pogorszyłaby warunki zagospodarowania pozostałej części działki – po określeniu w propozycji planu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy ograniczono możliwość zabudowy w głąb działki, co po odcięciu ciągu pieszego ograniczyłoby znacznie zabudowę;
- 3) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 4 lokali – jeśli parametry wielkościowe obiektu na to pozwolą, powinna istnieć możliwość wykonania takiej ilości lokali mieszkalnych, jaka będzie potrzeba inwestora;
- 4) Powierzchnia zabudowy – wnieśli o uwzględnienie współczynnika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy: 0,34 zamiast proponowanego 0,35 dla części działki;
- 5) Wnieśli o zmianę współczynnika intensywności zabudowy do 1,20 – umożliwiającego racjonalne wykorzystanie wyżej wymienionych parametrów: ilości kondygnacji i współczynnika powierzchni zabudowy.

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

Ad 1), 2) Wyznaczono ciąg pieszego szerokości 4,0 m i umożliwiono budowę do granicy terenu 148 KDW-X (obecnie 150 KDW-X).

Ad 1), 4) Zmieniono powierzchnię zabudowy na 0,40, jak dla działek, gdzie jedna ściana usytuowana jest na granicy działki.

Ad 5) Ustalono intensywność zabudowy jak dla działek, gdzie jedna ściana usytuowana jest na granicy działki – do 1,20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W wydanej decyzji mowa była o budowie ciągu pieszego wzdłuż południowo zachodniej granicy (przy posesji 33) o szerokości 5-6 m, o przeznaczeniu ogólnodostępnym.

W celu zapewnienia rezerwy terenu dla realizacji przedmiotowego ciągu pieszego zasadne jest jego wydzielenie.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 26 Ad 3).

28. **Romuald i Barbara Cwilewicz** – jako właściciele nieruchomości położonej przy ul. Tatrzańskiej 2, znajdującej się w obrębie projektu planu (teren 008 MN2, MW1 (obecnie 009 MN2, MW1)), złożyli następujące uwagi:

- 1) W planie występuje objęcie nieruchomości przy ul. Tatrzańskiej 2 ochroną konserwatorską w grupie B – obiekty o walorach kulturowych – składający uwagę wniesli o przeniesienie budynku do grupy C. Wniosek motywują tym, iż obiekt znajduje się w złym stanie technicznym, powstał w taniej technologii drewnianej tynkowanej i nie nadaje się do remontu umożliwiającego długoletnią i bezawaryjną eksploatację. Nie są w stanie zagwarantować utrzymania dostatecznego stanu technicznego obiektu na przestrzeni czasu, tym bardziej, że eksperci w dziedzinie budowlanej nie widzą innej możliwości, jak wyburzenie i budowa nowego, innego obiektu. Natomiast sytuacja rodzinna składających uwagę skłania ich do rozbudowy;
- 2) Wnieśli o nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 4 jeśli parametry wielkościowe obiektu na to pozwolą, powinna istnieć możliwość wykonania takiej ilości lokali mieszkalnych, jaka będzie potrzeba inwestora – ograniczenie to spowoduje powstanie lokali o gigantycznych rozmiarach, trudnych do użytkowania. (np. przy działce o pow. 1000 m² – powstaną lokale o pow. 250 m²);

Prośbę o uwzględnienie powyższych zmian motywują tym, iż trudno będzie zachować istniejący budynek, z jego gabarytami, zwłaszcza, iż nosi on cechy zabudowy tymczasowej.

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

Ad 1) Objąć budynek przy ul. Tatrzańskiej 2 ochroną konserwatorskiej w grupie C. Powyższa zmiana warunkowana była pozytywnym uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Z zapisów projektu planu wynika, że powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej lub gdzie jedna ściana przylega do granicy działki sąsiedniej wynosi 350 m², dla zabudowy wielorodzinnej – min. 112,5 m² /mieszkanie. Na działce nr 151 po dokonaniu jej podziału można zatem zrealizować dwa budynki wielorodzinne zawierające do 4 mieszkań, pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów zapisanych w planie.

Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie działek, ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Założono 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie.

Ponadto w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

29. **Urszula Kamińska** jako współwłaścicielka nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym projektem planu, zgłosiła uwagi do projektu planu dotyczące działek nr 73 i 74 przy ul. Pomorskiej oraz działek nr 361/71 i 344/71 przy ul. Nowogrodzkiej znajdujących się na terenie oznaczonym w projekcie planu miejscowego odpowiednio 055 MW1 (obecnie 057 MW1) i 056 MN2, MW1 (obecnie 058 MN2, MW1).

I) Uwagi dotyczące terenu oznaczonego na rysunku projektu planu numerem 055 MW1 (obecnie 057 MW1):

- 1) Wniosła, aby granicę pomiędzy terenem 055 MW1 (obecnie 057 MW1), a terenem 095 ZP (obecnie 096 ZP) przesunąć w kierunku północnym tak, aby stanowiła przedłużenie granicy pomiędzy terenami 057 MW3 (obecnie 059 MW3) i 096 ZP (obecnie 097 ZP) znajdującymi się po przeciwległej stronie ul. Pomorskiej. Zdaniem wnoszącej uwagę byłoby to działanie konsekwentne, uwzględniające istniejące uwarunkowania przestrzenne i nienaruszające ładu przestrzennego, założonego w projekcie planu, a jednocześnie zachowany zostałby jednorodny w gabarycie pas zieleni wzdłuż ul. Nowogrodzkiej;
- 2) W związku z tym, że na tym terenie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w budynkach czterokondygnacyjnych i zakładając, że na każdej kondygnacji budynku znajdować się będą co najmniej 2 lokale mieszkalne, wniosła, aby górne ograniczenie

ilości mieszkań określić na poziomie 8. Zapis o przeznaczeniu terenu miałby wówczas następującą treść:

MW1 – zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań;

3) Uwagi dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (pkt 5 lit. a) karta terenu nr 054-055 (obecnie 056 i 057));

a) odnośnie intensywności zabudowy: tereny o numerach 054 i 055 (obecnie 056 i 057) bezpośrednio do siebie przylegają i mają wspólną kartę terenu. W zapisach karty terenu zróżnicowano zapisy dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy od 1,00 do 1,20 dla działki nr 76. Wniosła, aby wskaźnik intensywności zabudowy 1,20 obowiązywał dla wszystkich działek objętych kartą terenów o numerach 054-055 (obecnie 056 i 057).

Dla działek nr 73 i 74 zaproponowano wskaźnik intensywności 1,00. Taki wskaźnik jest sprzeczny z pozostałymi warunkami zasad kształtowania zabudowy, a w szczególności ze wskaźnikiem dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz dopuszczalnej wysokości zabudowy. Jako uzasadnienie stanowiska wnosząca uwagę przedłożyła wyliczenia:

$800 \text{ m}^2 \text{ p.c.} + 3,7 \text{ (kondygnacji)} = 216 \text{ m}^2$ powierzchni całkowitej trzech dolnych kondygnacji i 151 m^2 powierzchni całkowitej czwartej kondygnacji.

W takim przypadku oznacza to, iż maksymalna możliwa do realizacji powierzchnia zabudowy wynosi 216 m^2 , a wprowadzony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy 0,35 oznacza, że dopuszcza się powierzchnię zabudowy $800 \text{ m}^2 \times 0,35 = 280 \text{ m}^2$ powierzchni zabudowy.

Z drugiej zaś strony, wykorzystując w pełni dopuszczalną powierzchnię zabudowy 280 m^2 i przy wskaźniku 1,00 intensywności zabudowy, oznaczałoby to realizację budynku o wysokości maksymalnie trzech kondygnacji – przy czym trzecia kondygnacja o mniejszym obrysie od pozostałych. Ponadto utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,00 byłoby niewłaściwe z punktu widzenia wyrazu architektonicznego i urbanistycznego przyszłej zabudowy. Przy powierzchni zabudowy 216 m^2 , bardziej adekwatnej dla zabudowy jednorodzinnej, a nie wielorodzinnej, uzyskać można na poszczególnej kondygnacji 2 mieszkania o maksymalnej powierzchni użytkowej 75 m^2 . Składająca uwagę uważa, że ta lokalizacja i rejon miasta wymaga zabudowy o wyższym standardzie;

b) odnośnie gabarytów budynków:

- wysokość zabudowy – mając na uwadze standard przyszłej zabudowy, definiowany również poprzez wysokość mieszkań, wniosła o dopuszczenie zabudowy do 14 m. Obecnie powszechnie jest praktykowane w budownictwie mieszkaniowym, że mieszkania o dobrym standardzie mają wysokość w świetle konstrukcji 3 m. Dodając do tego grubość konstrukcji stropów pomiędzy kondygnacją oraz stropodachu nad czwartą kondygnacją osiąga się wysokość budynku pomiędzy 13,7-14,0 m od poziomu wejścia do budynku.

- szerokość elewacji frontowej – ze względu na charakter dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej dla nadbudowy od ul. Pomorskiej do 18 m. Taki wskaźnik zastosowano dla sąsiednich terenów o numerach 051 (obecnie 053) i 065 (obecnie 067). Szerokość elewacji frontowej 12 m nie jest właściwa dla zabudowy wielorodzinnej, również w charakterze tzw. „willi miejskiej”. Odnosi się ona do istniejącej zabudowy jednorodzinnej na działce nr 75, która ze względu na charakter zabudowy oraz wyraz architektoniczny nie powinna być wyznacznikiem dla nowej zabudowy;

c) urządzone tereny rekreacyjne – mając na względzie uwarunkowania działek na terenie nr 055 (obecnie 057) wynikające z faktu, iż są to działki intensywnie porośnięte drzewami, w celu maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu, wnioskuje o ograniczenie wskaźnika powierzchni terenów rekreacyjnych z $2,0 \text{ m}^2$ na $1,0 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań. Przy wskaźniku $2,0 \text{ m}^2$ należałoby wygospodarować teren o powierzchni ok. 250 m^2 , co niewątpliwie oznaczałoby konieczność wycięcia znacznej ilości drzew. Jednocześnie należy podkreślić, że teren nr 055 (obecnie 057) bezpośrednio przylega do terenu parkowego (094 ZP (obecnie 095 ZP) i 095 ZP (obecnie 096 ZP)), gdzie plan przewiduje funkcje rekreacyjne;

4) Uwagi dotyczące podziału nieruchomości:

Przy założeniu, że dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w budynkach czterokondygnacyjnych, z dwoma mieszkaniami na każdej kondygnacji przy zaproponowanym w planie wskaźniku minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – $112,5 \text{ m}^2$ /mieszkanie, na terenie nr 055 (obecnie 057) nie jest możliwa realizacja dwóch budynków o w/w parametrach i 8 mieszkaniach w każdym, gdyż teren ten ma powierzchnię min. 1600 m^2 .

Mając powyższe na uwadze, wniosła o zastosowanie wskaźnika 100,0 m² /mieszkanie dla określenia minimalnej powierzchniowo wydzielonej działki budowlanej.

Zastosowanie postulowanego wskaźnika umożliwi, po scaleniu działek nr 73 i 74, a następnie wtórnym podziale, uzyskanie dwóch działek o tej samej powierzchni 800 m² i zrealizowanie na nich dwóch budynków mieszkalnych o podobnych gabarytach i zbliżonym wyrazie architektonicznym, co jest pożądane ze względu na ład przestrzenny w dość eksponowanym miejscu, w sąsiedztwie narożnika ulic Pomorskiej i Nowogrodzkiej.

II) Uwagi dotyczące terenu oznaczonego na rysunku projektu planu numerem 056 MN2,MW1 (obecnie 058 MN2,MW1).

1) uwaga dotycząca powierzchni terenu przewidzianego pod zabudowę:

Wniosła, aby granicę pomiędzy terenem 056 MN2,MW1 (obecnie 058 MN2,MW1) a terenem 095 ZP (obecnie 096 ZP) przesunąć w kierunku północnym, tak aby stanowiła przedłużenie granicy pomiędzy terenami 057 MW3 (obecnie 059 MW3) i 096 ZP (obecnie 097 ZP) znajdującymi się po przeciwległej stronie ul. Pomorskiej. Składająca uwagę uważa, że byłoby to działanie konsekwentne, uwzględniające istniejące uwarunkowania przestrzenne i nienaruszające ładu przestrzennego, założonego w projekcie planu, a jednocześnie zachowany zostałby jednorodny w gabarycie pas zieleni wzdłuż ul. Nowogrodzkiej;

2) W związku z tym, że na terenie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w budynkach czterokondygnacyjnych i zakładając, że na każdej poszczególnej kondygnacji budynku znajdować się będą co najmniej 2 lokale mieszkalne, wniosła, aby górne ograniczenie ilości mieszkań określić na poziomie 8. Zapis o przeznaczeniu terenu miałby wówczas następującą treść:

MN2,MW1 – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań;

3) Uwaga do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (pkt 5 karty terenu o nr 056 MN2,MW1 (obecnie 058 MN2,MW1)):

a) dotyczy intensywności: powierzchnia terenu oznaczona nr 56 wynosi 0,24 ha. Dla tego terenu przyjęto w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy 0,80. Taki wskaźnik jest sprzeczny z pozostałymi warunkami zasad kształtowania zabudowy, a w szczególności ze wskaźnikiem dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Jako uzasadnienie takiego stanowiska przedłożyła wyliczenia:

- powierzchnia terenu 056 (obecnie 058) – 0,24 ha. Na terenie można zgodnie z projektem planu zrealizować trzy budynki wielorodzinne (po podziale na trzy działki) przyjmując, że każda działka będzie miała powierzchnię 800 m². Oznacza to, że na pojedynczej działce budowlanej można zrealizować budynek o powierzchni całkowitej 640 m². Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku przy uwzględnieniu dopuszczalnej wysokości wynosi:

640 m² p.c. ÷ 3,7 kondygnacji = 173 m² powierzchni całkowitej trzech dolnych kondygnacji 121 m² powierzchni całkowitej czwartej kondygnacji.

W takim przypadku oznacza to, że maksymalna możliwa do realizacji powierzchnia zabudowy wynosi 173 m², a wprowadzony w projekcie wskaźnik powierzchni zabudowy 0,30 oznacza, że dopuszcza się powierzchnię zabudowy:

800 m² x 0,30 = 240 m² powierzchni zabudowy.

Z drugiej zaś strony, wykorzystując w pełni dopuszczalną powierzchnię zabudowy 240 m² i przy wskaźniku 0,80 intensywności zabudowy oznaczałoby to realizację budynku o wysokości maksymalnie 3 kondygnacji – przy czym trzecia kondygnacja o mniejszym obrysie od pozostałych. Składająca uwagę uważa ponadto, że utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,80 byłoby niewłaściwe z punktu widzenia wyrazu architektonicznego przyszłej zabudowy. Przy powierzchni zabudowy 173 m², bardziej adekwatne dla zabudowy jednorodzinnej, a nie wielorodzinnej, uzyskać można na poszczególnej kondygnacji 32 mieszkania o maksymalnej powierzchni użytkowej 60,5 m². Uważa, że lokalizacja i rejon miasta wymaga zabudowy o wyższym standardzie. Wniosła o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,20, co umożliwi wykorzystanie pozostałych zapisów planu dotyczy zasad kształtowania zabudowy,

b) dotyczy dopuszczalnych gabarytów budynków:

- wysokość zabudowy – w projekcie planu zapisano, że ograniczenie powierzchni zabudowy dotyczy trzeciej kondygnacji, a w istocie dotyczy czwartej kondygnacji.

- szerokość elewacji frontowej – ze względu na charakter dopuszczalnej zabudowy, tj. zabudowa wielorodzinna, wniosła o zwiększenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej dla

zabudowy od ul. Pomorskiej do 18,0 m. Taki wskaźnik zastosowano dla sąsiedniego terenu numerze 051. Szerokość elewacji frontowej 14 m nie jest właściwa dla zabudowy wielorodzinnej, również w charakterze tzw. „willi miejskiej”;

- c) dotyczy powierzchni zabudowy: wniosła o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,35 powierzchni działki budowlanej. Uwagę uzasadnia tym, że taki wskaźnik przyjęto dla terenów o nr 054 i 055 (obecnie 056 i 057). Ze względu na minimalną powierzchnię poszczególnych kondygnacji, jak również przestrzennej propozycji przyszłej zabudowy wielorodzinnej w charakterze tak zwanych „willi miejskich”. Należy również podkreślić, że umożliwiłoby to realizację zabudowy wzajemnie skorelowanej w zakresie gabarytów, jak i wyrazu architektonicznego z zabudową terenu nr 055 (obecnie 057), zwłaszcza, że oba tereny stanowią własność tego samego właściciela. Składająca uwagę uważa, że z punktu widzenia zasad kształtowania zabudowy oraz w celu uzyskania oczekiwanego ładu przestrzennego, wniosek ten jest całkowicie zasadny;
- d) urządzone tereny rekreacyjne: mając na uwadze uwarunkowania działki na terenie 055 (obecnie 057) wynikające z faktu, że jest to działka intensywnie porośnięta drzewami, w celu maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu wniosła o ograniczenie wskaźnika powierzchni terenów rekreacyjnych z 2,0 m² na 1,0 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Przy wskaźniku 2,0 m² należałoby wygospodarować teren o powierzchni ok. 270 m², co niewątpliwie oznaczałoby konieczność wycięcia znacznej ilości drzew. Jednocześnie należy podkreślić, że teren o nr 056 bezpośrednio przylega do terenu parkowego 094 ZP i 095 ZP, gdzie plan przewiduje funkcje rekreacyjne;

4) Uwagi do warunków podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

Przy założeniu, że dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w budynkach czterokondygnacyjnych, z dwoma mieszkaniami na każdej kondygnacji przy proponowanym w planie wskaźniku minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 112,5 m²/mieszkanie, na terenie nr 056 nie jest możliwa realizacja trzech budynków o w/w parametrach i 8 mieszkaniami w każdym, jako że teren ten ma powierzchnię 2400 m². Wniosła o zastosowanie wskaźnika 100,0 m²/mieszkanie dla określenia minimalnej powierzchni wydzielonej działki budowlanej. Zastosowanie postulowanego wskaźnika umożliwi po podziale uzyskać trzy działki o tej samej powierzchni 800 m² i zrealizowanie trzech budynków mieszkalnych o podobnych gabarytach i zbliżonym wyrazie architektonicznym, co jest istotne, zdaniem składającej uwagę, z punktu widzenia ładu przestrzennego w tak eksponowanym miejscu.

Zdaniem składającej uwagę zgłoszone uwagi nie naruszają podstawowych założeń przestrzennych przewidzianych w projekcie planu i mają wyłącznie charakter porządkujący wynikający ze szczegółowej analizy zapisów planu oraz rzeczywistych uwarunkowań planowanych działań.

Na podstawie Studium Urbanistyczno-Archetktonicznego przygotowanego w 2005 r. dla terenu działek, wykonanego przez Firmę „Perspektywa” zagospodarowanie terenu Działek Leśnych rejon ulic Nowogrodzkiej i Pomorskiej jest trudne z uwagi na wzniesienie morenowe. Istniejący plan nie ułatwia zagospodarowania i budzi poważne wątpliwości interpretacyjne. W rezultacie grunt jest nieuporządkowany i ulega stopniowej degradacji.

Wykonane na zlecenie inwestorów w 2005 r. studia przyrodnicze i urbanistyczno-architektoniczne wskazują na możliwość budowy zharmonizowanych z krajobrazem budynków mieszkalnych, czterokondygnacyjnych, z miejscowymi wpiętrzeniami do 5 kondygnacji.

Przedstawiony sposób zagospodarowania stworzy unikalny zespół budynków w otulinie parkowej, pielęgnowanej przez właścicieli gruntów. Wysokie walory projektowanej zabudowy zwiększają atrakcyjność całej dzielnicy, która obecnie sprawia wrażenie zaniedbanej. Skutkuje to wstrzeźliwością inwestorów w przekształcaniu przestrzeni Działek Leśnych, mimo że są one bardzo atrakcyjnie położoną dzielnicą Gdyni, w szczególności dzięki przepięknym panoramom miasta i morza.

Załączone do pisma wizualizacje koncepcji architektonicznych zabudowy wykonane w 2005 r. przez Biuro „Perspektywa” nie są zgodne z przedłożonymi uwagami – zabudowa zwarta o wysokości do 5-u kondygnacji zrealizowana wspólnie na terenach 055 (obecnie 057) i 056 (obecnie 058).

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

Ad I. 2) i Ad II. 2) Na terenach 055 MW1 (obecnie 057 MW1) i 056 MN2, MW1 (obecnie 058 MN2, MW1) dopuszczono zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań. Powyższe uzasadnione jest tym, że znaczna część obszaru, których współwłaścicielką jest składająca uwagę jest przeznaczona na tereny zieleni urządzonej z zakazem zabudowy.

Ad I. 3) lit. b) tiret 1 Przy określaniu wysokości zabudowy na terenie 054-055 (obecnie 056 i 057) posłużono się wysokością bezwzględną nawiązującą do wysokości budynków znajdujących się przy ul. Olsztyńskiej 2 i ul. Pomorskiej 30.

Ad I. 3) lit. b) tiret 2 Dopuszczono szerokość elewacji frontowej wzdłuż ul. Pomorskiej do 18,0 m. Szerokość elewacji frontowej po wschodniej stronie ul. Pomorskiej kształtuje się w przedziale ok. 12 do ok. 18 m. Dopuszczono możliwość połączenia budynków garażem podziemnym.

Ad I. 3) lit. c) i II .3) lit. d) W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie na działce terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania, w tym, między innymi zieleni rekreacyjnej. Na całym obszarze objętym planem przeanalizowano możliwości lokalizacji miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej i uzależniono wymagania od rodzaju zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne, zabudowa wielorodzinna niska, itd.).

Ad I. 4) Dopuszczono scalenie i ponowny podział działek nr 73 i 74 KM 57 na dwie działki równej wielkości. Dopuszczono wskaźnik minimalnej powierzchni działek budowlanych – 100m² /mieszkanie. (UWAGA suma powierzchni działek 73 i 74 wynosi 1565 m².)

Ad II. 3) lit. b) tiret 1 Skorygowano omyłkowy zapis.

Ad II. 3) lit. b) tiret 2 Dopuszczono na działce większą szerokość elewacji frontowej od ul. Pomorskiej.

Ad II. 4) Dopuszczono wskaźnik minimalnej powierzchni działek budowlanych – 100 m²/mieszkanie. Wprowadzono zapisy umożliwiające realizację trzech budynków mieszkalnych o podobnych gabarytach. Powyższe uzasadnione jest tym, że znaczna część obszaru, którego współwłaścicielami są składający uwagę jest przeznaczona na tereny zieleni urządzonej z zakazem zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad I. 1) i II. 1) Proponowane w projekcie planu wydzielenie pomiędzy terenem 057 MW3 (obecnie 059 MW3) a terenem 096 ZP (obecnie 097 ZP) ma charakter porządkujący i wyznacza teren niezbędny dla prawidłowego funkcjonowania budynku wielorodzinnego przy ul. Nowogrodzkiej 15-19, który został nieprawidłowo wydzielony po obrysie. Ten zrealizowany w okresie powojennym obiekt, jak i wydzielenie pomiędzy terenem 057 MW3 (obecnie 059 MW3) a terenem 096 ZP (obecnie 097 ZP) nie powinny stanowić odniesienia dla proponowanych wydzieleń terenów 055 MW1 (obecnie 057 MW1) i 056 MN1, MW1 (obecnie 058 MN2, MW1).

Ad I. 3) lit. a) Zakładana intensywność zabudowy wynika z analizy intensywności zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 73 i nr 74. Wyższa intensywność zabudowy dla działki nr 76 wynika z umożliwienia realizacji nadbudowy w celu uzyskania jednakowych kubatur na obu narożnikach ul. Olsztyńskiej (1 i 2) i ul. Pomorskiej. Proponowany w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy jest dwukrotnie wyższy w stosunku do tego, jaki został ustalony w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Nowogrodzkiej i Pomorskiej, który wynosił 0,50.

Ad II. 3) lit. a) Intensywność zabudowy wynika z analizy intensywności zabudowy na działkach sąsiednich. Ze względu na utrudnioną obsługę komunikacyjną teren ten nie powinien być intensywnie zabudowany. Proponowany w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy w stosunku do tego, jaki został ustalony w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Nowogrodzkiej i Pomorskiej, który wynosił 0,50.

Ad II. 3) lit. c) Powierzchnia zabudowy wynika z analizy zabudowy na działkach sąsiednich. Proponowany w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy jest wyższy od tego, jaki został ustalony w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Nowogrodzkiej i Pomorskiej, który wynosił 0,20.

30. **Ewa i Daniel Okrucieńscy** wnieśli jak w uwadze nr 29.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 29.

31. **Michał Ludek** reprezentowany przez radcę prawnego Jacka Błaszковского z kancelarii „Czerniawski & Błaszkowski Radcy Prawni Spółka Partnerska” wniósł o:

- 1) Wprowadzenie następującego zapisu w pkt 5 lit. d) karty terenu 58 MW3 (obecnie 060 MW3) (działka nr 343): dopuszcza się sytuowanie budynków na działkach przy ich wspólnej granicy dla działek nr 343 i 344 w tym przyjętych 343 i 342, jako zabudowę pierzejową zgodnie z treścią § 12 pkt 6;
- 2) Ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Pomorskiej dla działek nr 343 i 342, jako kontynuację lica elewacji budynków (zabudowy pierzejowej) na działkach nr 344 i 1483/329;

- 3) Zmniejszenie (doprecyzowanie zapisu w karcie terenu 58 MW3 (obecnie 060 MW3) w pkt 8 lit. b) dla działek nr 343 i 342 w § 10 ust. 1 pkt 5 lit. a) tiret 2 wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z uwagi na uwarunkowania terenowe i kształt działki do 1 miejsca postojowego/1 mieszkanie + dopuszczenie jako miejsc ogólnodostępnych w obrębie pasa drogowego ul. Pomorskiej (obecnie występujących) w przypadku wystąpienia usług lub biur 1 miejsce postojowe/200 m² powierzchni użytkowej;
- 4) Zmniejszenie (doprecyzowanie zapisu w karcie terenu 58 MW3 (obecnie 060 MW3) w pkt 5 lit. 1) dla działek nr 343 i 342 w § 7 ust. 2 pkt 1 ilości w zakresie m.in. powierzchni miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej do 2,0 m²/20,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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

Ad 1) Dopuszczono możliwość sytuowania budynków przy ich wspólnej granicy dla działek nr 342, 343 i 344.

Ad 3) Zrezygnowano z zapisów o wymogu miejsc ogólnodostępnych.

Ad 4) W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie na działce, terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania, w tym, między innymi zieleni rekreacyjnej.

Na całym obszarze objętym planem przeanalizowano możliwości lokalizacji miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej i uzależniono ich wymaganą ilość od rodzaju zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne, zabudowa wielorodzinna niska, itd.).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Linie zabudowy wyznaczają budynki istniejące przy ul. Pomorskiej od numeru 47 do 61, w tym budynek objęty ochroną konserwatorską w grupie B znajdujący się na działce nr 344 (ul. Pomorska 51).

Ad 3) Ze względu na deficyt miejsc postojowych, ich realizacja w niezbędnej liczbie jest konieczna.

32. **Magdalena Gajewska-Filar** wniosła uwagę dotyczącą posesji zlokalizowanej przy ul. Kwidzyńskiej 16, która jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym zawierającym 3 mieszkania oraz w drugiej linii zabudowy budynkiem mieszkalno-warsztatowym – 1 mieszkanie + warsztat nieczynny, należy zakwalifikować ją do zabudowy wielorodzinnej, wniosła o zmianę zapisów w karcie terenu nr 061 MN1, MW1 (obecnie 063 MN1, MW1).

1) Intensywność zabudowy – 0,80 – jest to niewystarczający wskaźnik. Prosiła o zmianę na 1,2 ponieważ planuje modernizację budynku warsztatowo-mieszkalnego – likwidacja warsztatu w przyziemiu oraz przebudowa i powiększenie części mieszkalnej.

Powyższe uzasadniła w następujący sposób. Obecnie budynek mieszkalno-warsztatowy, który jest wbudowany w skarpe, ma nieuporządkowaną bryłę, stanowi „bałagan” przestrzenny i architektoniczny, szpeci tylną część działki, a mieszkanie jest małe i niefunkcjonalne. Planuje poprawę warunków mieszkaniowych poprzez niewielką rozbudowę ostatniej kondygnacji budynku oraz uporządkowanie bryły – stworzenie harmonijnej, prostej modernistycznej bryły i doprowadzenie tylnej części działki do ładu przestrzennego. Proponowana intensywność zabudowy w projekcie planu nie pozwoli na planowaną inwestycję.

Ponadto w innych kartach terenu przy zabudowie wielorodzinnej wskaźnik intensywności został przyjęty jako 1,20, a działka składającej uwagę również ma przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną;

2) Wysokość zabudowy – zapis dotyczy realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji oraz cofnięcie trzeciej kondygnacji.

Prosiła o wyraźny zapis, że dotyczy to głównego budynku na działce – zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy, a nie dotyczy budynku zlokalizowanego w tylnej części działki – w drugiej linii zabudowy. Planowana przez nią przebudowa budynku warsztatowo-mieszkalnego – w tylnej części działki przewiduje wyrównanie i uporządkowanie bryły, a nie dodatkowe jej rozrzeźbienie i cofanie w głąb skarpy.

Teren jest położony w strefie ochrony zespołu zabudowy „Działki Leśne”, planowana inwestycja porządkująca tylną zabudowę na działce będzie zgodna z zapisem § 5 ust. 1 pkt 2 lit. d), który dotyczy jednorodnej formy architektonicznej, zaleca stosowanie jednorodnej formy architektonicznej i zaleca dostosowanie form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni.

W załączeniu przedstawiła aksonometrię planowanej przebudowy budynku „tylnego” – jest to koncepcja architektoniczna, którą chciałaby realizować;

3) Powierzchnia zabudowy – proponowana w planie jest do 0,30 – jest to wskaźnik bardzo ograniczający możliwość inwestycji. Wskaźnik ten na posesji składającej uwagę jest obecnie bardzo przekroczony, a na wielu innych działkach przy ul. Kwidzyńskiej wynosi nawet 0,70.

Prosiła o urealnienie tego wskaźnika w odniesieniu do rzeczywistego stanu zabudowy przy ul. Kwidzyńskiej;

- 4) Urządzone tereny rekreacyjne na terenie zabudowy wielorodzinnej – wymóg 2,0 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań jest w wielu przypadkach niemożliwy do zrealizowania z powodu istniejącej obecnie dużej powierzchni zabudowy na działkach oraz z powodu ukształtowania terenu – strome skarpy od strony północnej zajmują dużą część działki. Prosiła o zmniejszenie tego wskaźnika;
- 5) Wymagania parkingowe – dla zabudowy wielorodzinnej 1-1,4 miejsc/1 mieszkanie. Wskaźnik ten jest niemożliwy do spełnienia, ponieważ działki przy ul. Kwidzyńskiej są bardzo zabudowane i dużą część terenu zajmują niedostępne skarpy, a samochody głównie parkują wzdłuż ulicy;
- 6) Lokalizacja miejsc postojowych wynikających ze wskaźnika jest niemożliwa z powodu przepisów dotyczących odległości od okien i od granicy z działką sąsiednią. Prosiła o zmianę – zmniejszenie wskaźnika, uwzględniając stan faktyczny, istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu.

Wniosła o realną analizę wniosków, biorąc pod uwagę posesje położone przy ul. Kwidzyńskiej, na których widać jak duża jest aktualnie intensywność zabudowy na tym terenie, jednocześnie jak duża jest powierzchnia zabudowy działek oraz wyraźnie widoczny jest brak miejsca na lokalizację miejsc postojowych i urządzonych terenów rekreacyjnych.

Wniosła o zmianę wyżej wnioskowanych wskaźników, ponieważ realizowane dotychczas budynki przy ul. Kwidzyńskiej znacznie przekraczają proponowane w planie parametry. Proponowane w planie wskaźniki są oderwane od rzeczywistości i spowodują pokrzywdzenie składającej uwagę i innych inwestorów, którzy nie zdążyli wcześniej i teraz planują inwestycje.

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

Ad 1), 2), 3) Prezydent wyjaśnił, że w projekcie planu, w karcie terenu znajduje się następujący zapis: „na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.”

Przebudowa istniejących budynków jest możliwa pod warunkiem nieprzekroczenia parametrów charakteryzujących zabudowę istniejącą takich jak m.in. wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy.

Ad 4) W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie na działce terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania, w tym, między innymi zieleni rekreacyjnej.

Na całym obszarze objętym planem przeanalizowano możliwości lokalizacji miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej i uzależniono ich wymaganą ilość od rodzaju zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne, zabudowa wielorodzinna niska, itd.).

Ad 5) W projekcie planu przewidziano wskaźniki w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej: min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 5) Ze względu na deficyt miejsc postojowych na terenach mieszkaniowych, ich realizacja w przynajmniej ograniczonej liczbie (0,7 miejsca postojowego na mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań) na terenie działki, jest konieczna.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. zostały złożone 34 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 29 października 2013 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 12663/13/VI/U z dnia 19 listopada 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 6 uwzględnił w całości, 16 w części, 12 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Halina Lech – data wpływu 01.10.2013 r.
2. Ewa i Daniel Okrucieński – data wpływu 08.10.2013 r.

3. Ewa i Daniel Okrucieńscy – data wpływu 18.10.2013 r.
4. Urszula Kamińska – data wpływu 25.10.2013 r.
5. Paweł Śramski – data wpływu 21.10.2013 r.
6. Alicja Haertel-Gronet – data wpływu 16.10.2013 r.
7. Barbara i Zbigniew Skupnik – data wpływu 23.10.2013 r.
8. Aleksandra Lass – data wpływu 23.10.2013 r.
9. Henryka Adamczyk – data wpływu 23.10.2013 r.
10. Tomasz Adamczyk – data wpływu 23.10.2013 r.
11. Waldemar Adamczyk – data wpływu 23.10.2013 r.
12. Krystyna i Andrzej Boguccy – data wpływu 23.10.2013 r.
13. Iwona Bąk – data wpływu 23.10.2013 r.
14. Dorota Bieszka – data wpływu 23.10.2013 r.
15. Barbara Krukowska, Medard Krukowski – data wpływu 25.10.2013 r.
16. Morski Instytut Rybacki, Państwowy Instytut Badawczy – data wpływu 28.10.2013 r.
17. Romuald Szymański – data wpływu 28.10.2013 r.
18. Wspólnota Mieszkańcowa Kielecka 18 A,B,C,D Anna Bogusławska-Szulska, Daria Ryciak – data wpływu 28.10.2013 r.
19. Invest Komfort S.K.A. – data wpływu 29.10.2013 r.
20. Reprezentowani przez radcę prawnego Agnieszkę Michalską: Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, Ewa Badziak, Romuald Badziak, Urszula Rybarczyk, Justyna Rybarczyk, Janusz Rybarczyk, Weronika Łada, Alfreda Łada, Mirosław Skąpski, Anna Skąpska, Katarzyna Filimoniuk, Sławomir Filimoniuk, Rafał Filimoniuk, Marek Sikora, Halina Sikora, Danuta Krzywkowska, Marek Krzykowski, Iwona Lewandowska, Andrzej Lewandowski, Anastazja Lewandowska, Jędrzej Lewandowski, Maria Maliszewska, Roman Szenk, Tomasz Szenk, Łukasz Szenk, Leszek Pajura, Krystyna Pajura, Anna Pajura, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Elżbieta Frąckiewicz, Aleksandra Frąckiewicz, Patrycja Zielińska, B. Cempel, Stanisław Szulc, Łukasz Zieliński, Katarzyna Karkusiewicz-Janicka, Rafał Jaworski, Wiesław Ciesielski, Małgorzata Werbińska, J. Ciesielska, Tadeusz Kościelny, Grażyna Kościelna, Karol Kościelny, Zbigniew Czapski, Maria Czapska, Irena Szulc, Anna Śpiewak, Maciej Dudek, Piotr Werbiński, Jacek Werbiński, Ewa Tarnacka, Jan Stepień, Katarzyna Kaczor, Magdalena Kaczor, Maciej Kaczor, Dariusz Kaczor, Aneta Kocot, Aleksandra Dziś, Borys Dziś, Andrzej Dziś, Piotr Samulewski, Krzysztof Samulewski, Danuta Samulewska, Bazyli Cempel, Dominika Cempel, Alicja Zbrzeska, Piotr Harmaciński, Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, (imię i nazwisko nieczytelne), Sebastian (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Paulina Bugajewska, Grzegorz Krupa, Hanna Hetmańczyk, Barbara Salasa, Barbara Sfarzewska, Adam Hawrysiuk, Ewa Styczyńska-Jurewicz, Krzysztof Jankowski, Beata Jarząbek, Maria Maliszewska, Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Marcin Zabielski, Agnieszka Dudek, Łukasz (nazwisko nieczytelne), Elwira (nazwisko nieczytelne), Jaworska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), Piotr (nazwisko nieczytelne), Elwira Hoffman, Magdalena Hoffmann, Izabela Klimaszewska, Georgios (nazwisko nieczytelne), Tadeusz Klimaszewski, Zbigniew Bąk, Anita Brzeska, Tomasz Brzeski, Piotr Brzeski, Michał Brzeski, Marcin Brzeski, Piotr Hebel, Lidia Ulicka-Bąk, Stanisław (nazwisko nieczytelne), Marta Lewandowska, Roman Klemke, Natalia Klemke, Józef Kwiatkowski, J. A. Chyliński, Ewa Żabińska, Bożena Kluka, Karol Kluka, Mieczysława Lubocka, Zbigniew Lubocki, Tomasz Salasa, Michał Salasa, Kinga Salasa, Ewa Skomska, Marek Skomski, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Joanna Wesołowska, Tomasz Stefaniak, Michał Winkler, Katarzyna Thiel-Winkler, Monika Kamińska, Adam Malski, Anna Malski, Aleksy Malski, Marta (nazwisko nieczytelne), Franciszek Palmąka, Grażyna Kwitniowska, Iwona Kwitek, Karol (nazwisko nieczytelne), Andrzej Drzewiecki, Karolina Reinhardt, Ewa Drzewiecka, Rafał Redlak, Ewa Koszałka, Andrzej Kowalewski, Maria Kowalewska, Zofia Fręchowicz, Małgorzata Koszałka, Bożena Klemke, Krzysztof Klemke, Bożena Klemke, Aleksandra Klemke, Teresa Urbańska, Andrzej Jurewicz, Barbara Dettlaff, Tadeusz (nazwisko nieczytelne), Andrzej Michałkiewicz, Monika Michałkiewicz, Błażej Chyży, Igor Chyży, Marta Ziarkowska, Józef (nazwisko nieczytelne), Jadwiga Bielińska, Sebastian (nazwisko nieczytelne), Adam Wdowiak, Paweł Gaiński, Anna Szymanowska, Danuta Gaińska,

Teresa Kiecol, Tadeusz Musiał, Krystyna Brzezińska, Magdalena Kokot, Jakub (nazwisko nieczytelne), Zenon Bzowy – data wpływu 29.10.2013 r.

21. Agnieszka Możdzierz, Paweł Wojciechowski – data wpływu 29.10.2013 r.

22. Barbara Zrzelska – data wpływu 29.10.2013 r.

23. Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek – data wpływu 29.10.2013 r.

24. Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek – data wpływu 29.10.2013 r.

25. Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek – data wpływu 29.10.2013 r.

26. Agnieszka i Marcin Piwońscy – data wpływu 29.10.2013 r.

27. Romuald Cwilewicz, Barbara Cwilewicz-Lipka – data wpływu 29.10.2013 r.

28. Rada Dzielnicy Działki Leśne – data wpływu 29.10.2013 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Halina Lech** jako właściciel działki nr 359/71 przy ul. Nowogrodzkiej 19A zabudowanej pawilonem wykorzystywanym w celu prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej wniosła do projektu planu następujące uwagi:

1) Zaprojektowanie na terenie działki nr 359/71 zieleni parkowej uniemożliwi korzystanie z własności w dotychczasowy sposób, bowiem pomimo zapisu w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 35), który teoretycznie daje możliwość korzystania z własności na dotychczasowych warunkach, odbiera się jednocześnie możliwość wywiązania z obowiązków nałożonych na właściciela nieruchomości wynikających z ustawy Prawo budowlane. Jako właściciel zostaje pozbawiona prawa do dokonywania remontów, przebudowy samej budowli oraz instalacji w budynku, które zawsze wymagają pozwolenia na budowę;

2) Poza budynkiem wzniesionym na działce, która ma obecnie status działki budowlanej pozbawiona zostaje także możliwości zabudowania działki, co stanowi ograniczenie konstytucyjnego prawa własności wynikającego z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W rzeczywistości wprowadzenie zgodnie z zapisami projektu planu zieleni parkowej spowoduje znaczne obniżenie wartości nieruchomości należącej do składającej uwagę, zatem na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy jest odszkodowanie lub odkupienie w/w własności przez gminę.

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

dopuszczono adaptację istniejącego parterowego obiektu usługowego, umożliwiając jego remont lub przebudowę, bez prawa do rozbudowy bądź nadbudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka ma niewielką powierzchnię 174 m², obecnie znajduje się na niej budynek parterowy o powierzchni ok. 46 m².

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Nowogrodzkiej i Pomorskiej, uchwalonym uchwałą nr XLIII/1360/02 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 19 listopada 2002 r., Nr 77, poz. 1669) działka nr 359/71 została również przeznaczona na zielenie urządzone. Dla strefy, w której znajduje się przedmiotowa działka ustalono zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji jak np. miejsca wypoczynku, zadaszenia jako schronienia przed deszczem oraz inwestycji typu place zabaw, ścieżki zdrowia, małe boiska do gier i zabaw itp.

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.

2. **Ewa i Daniel Okrucieńscy** jako współwłaściciele działek nr 73 i 74 przy ul. Pomorskiej oraz działek nr 361/71 i 344/71 przy ul. Nowogrodzkiej, w piśmie, które wpłynęło w dniu 08.10.2013 r., złożyli następujące uwagi do projektu planu:

1) wnieśli o zmianę przeznaczenia terenów 057 MW1 i 058 MN2, MW1, na których znajdują się w/w nieruchomości na MW3, łącznie ze wszystkimi parametrami i współczynnikami charakteryzującymi zabudowę wielorodzinną z wysokością zabudowy do 5 kondygnacji lub o utworzenie z obu terenów jednej karty terenu. Zwrócili uwagę, iż sąsiednie tereny przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną (np. 033 MW3, 034 MW2, 039 MW3). Powyższe uzasadnili tym, że lokalizacja i rejon miasta, w których znajdują się przedmiotowe nieruchomości wymagają zabudowy o wyższym standardzie oraz że należy zabudować je zgodnie z zapisami Studium

o oszczędnym gospodarowaniu terenami mieszkaniowymi formami budownictwa dostosowanymi do walorów i uwarunkowań położenia.

Zwrócili uwagę, iż wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu są sprzeczne z założeniami Studium, brzmiącymi: „Zakłada się ograniczony rozwój funkcji mieszkaniowej o niższej intensywności (głównie zabudowy jednorodzinnej, rezydencjalnej na dużych działkach) na terenach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności położonych w obrębie lub w sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego lub korytarzy ekologicznych”. Pomimo posiadania działek o łącznej powierzchni 1,3 ha, z parkiem z założenia wolnym od zabudowy, będą zmuszeni również na przylegających działkach budowlanych utrzymać niską intensywność.

Wnieśli również o scalenie terenów 057 i 058, nadając im wspólny i jednolity zapis warunków dla obydwu terenów. Zaznaczyli, że działki, których są właścicielami stanowić będą jedną zagospodarowaną całość i takie ich traktowane pozwoli na optymalne zagospodarowanie nieruchomości;

2) Wnieśli o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla karty 058 MN2,MW1 do 0,40 powierzchni działki budowlanej. Wskazali sąsiednie tereny o wyższym wskaźniku powierzchni zabudowy: 052 MN2,MW1 – 0,40; 056 MW1 – 0,35; 057 MW1 – 0,35;

3) Wnieśli o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy dla karty terenu 057 MW1 z 1,00 do 1,20. Wskazali sąsiadujące tereny o wyższym wskaźniku intensywności zabudowy: 056 MW1 – od 1,00 do 1,20; 052 MN2,MW1 – 1,20. Zwrócili uwagę, że przyjęty dla karty terenu 057 MW1 wskaźnik intensywności zabudowy jest sprzeczny z pozostałymi parametrami kształtowania zabudowy (m.in. powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy);

4) Wnieśli o przesunięcie granicy pomiędzy terenami 057 MW1 i 058 MN2,MW1 a terenem 096 ZP, który również jest własnością składających uwagę, w kierunku północnym tak, aby stanowiła przedłużenie granicy pomiędzy terenami 059 MW3 i 097 ZP znajdującymi się po przeciwległej stronie ul. Pomorskiej;

5) Wnieśli o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy dla karty terenu 058 MN2,MW1 z 0,80 do 1,20. Wskazali sąsiadujące tereny o wyższym wskaźniku intensywności zabudowy: 056 MW1 – od 1,00 do 1,20; 052 MN2,MW1 – 1,20. Przyjęty dla działki nr 344/71 wskaźnik intensywności zabudowy 0,80 stoi w sprzeczności z pozostałymi parametrami kształtowania zabudowy (m.in. powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy). Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,80 byłoby niewłaściwe z punktu widzenia wyrazu architektonicznego i urbanistycznego przyszłej zabudowy;

6) Wnioskowali o zwiększenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej dla zabudowy od ul. Nowogrodzkiej do 18 m (karta terenu 058 MN2,MW1). Wskazali bezpośrednio sąsiadujące tereny o większej szerokości elewacji frontowej: 052 MN2/MW1 – do 27 m, 049 MN1/MW1 – do 18 m, 057 MW1 – do 18 m. Zaproponowali wprowadzenie następującego zapisu:

Szerokość elewacji frontowej:

- dla zabudowy wolno stojącej: do 23,0 m, nie dotyczy wspólnego garażu podziemnego zlokalizowanego pod nowo projektowanymi budynkami,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 18 m, nie dotyczy wspólnego garażu podziemnego zlokalizowanego pod nowo projektowanymi budynkami.

Uzasadniając swoje uwagi powołali się na Studium w kwestiach oszczędnego gospodarowania terenami mieszkaniowymi, zróżnicowania tychże terenów i standardów budownictwa mieszkaniowego w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, wzrost przeciętnej wielkości mieszkań oraz ograniczenie rozwoju funkcji mieszkaniowej o niższej intensywności. Poinformowali, że w związku z powyższym planują zagospodarowanie i spójną zabudowę na całym terenie działek przez nich posiadanych (nr 73, 74, 361/71 i 344/71). Lokalizacja przedmiotowych działek wymaga zabudowy o wyższym standardzie w związku z czym planują budowę kompleksu apartamentów, tzw. „willi miejskich”.

Argumentując swoje uwagi powołali się na „zasadę dobrego sąsiedztwa” i wnieśli o podwyższenie wskaźników kształtowania zabudowy do poziomu terenów sąsiednich.

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

Ad 2), 5) Wymagana planem liczba miejsc postojowych dla możliwych 24 mieszkań na terenie 058 MN2,MW1 wynosi 24-33. Realizacja tych miejsc w kondygnacji podziemnej jest mało realna, natomiast powierzchnia niezbędnego, nadziemnego, jednopoziomowego garażu wielostanowiskowego przekroczyłaby dopuszczalną powierzchnię zabudowy (0,30). Dopuszczono realizację jednej, nadziemnej kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), której

powierzchnia zabudowy nie przekroczy 0,40 powierzchni działki budowlanej. W przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej dopuszczono podwyższoną intensywność zabudowy do 1,10.

Ad 3) Uwaga częściowo uwzględniona. Wymagana planem liczba miejsc postojowych dla możliwych 16 mieszkań na terenie 057 MW1 wynosi 16-22. Realizacja tych miejsc w formie nadziemnego, jednopiętrowego garażu wielostanowiskowego, częściowo zlokalizowanego pod ziemią (w skarpi), nie przekroczy dopuszczalnej powierzchni zabudowy (0,35), natomiast przekroczy dopuszczalną intensywność zabudowy. W przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej dopuszczono podwyższoną intensywność zabudowy do 1,20.

Ad 6) Wielkość, cechy geometryczne terenu 058 MN2, MW1 umożliwiają lokalizację trzech budynków o szerokości elewacji frontowej od strony ul. Nowogrodzkiej wynoszącej ok. 14-15 m. Dopuszczono szerokość elewacji frontowej do 18 m, co pozwoli na realizację dwóch budynków na terenie 058 MN2, MW1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wskazane w uwadze lokalizacje są znacznie oddalone od terenów 057 MW1 i 058 MN2, MW1. Ulica Pomorska jest długa i wzdłuż różnych jej odcinków występuje różna zabudowa. Znaczenie ma bezpośredni kontekst, w tym kwartale zabudowy, po tej stronie ulicy nie występuje zabudowa wielorodzinna (MW3). W odległości 150-200 m występuje jedynie zabudowa małych domów mieszkalnych. Projekt planu przewiduje zabudowę wielorodzinną wzdłuż ul. Pomorskiej – także po jej zachodniej stronie na terenach, na których występuje już zabudowa wielorodzinna. Są to wskazane w uwadze tereny 033 MW3, 039 MW3, 034 MW2. W większości przypadków jest to zabudowa powstała po wojnie, w latach 70-tych, kiedy ignorowano przedwojenne założenia urbanistyczne. Zabudowa ta nie powinna stanowić odniesienia dla określania warunków zabudowy na obszarze znajdującym się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zapis w Studium brzmiący „zakłada się ograniczony rozwój funkcji mieszkaniowej o niższej intensywności (głównie zabudowy jednorodzinnej, rezydencjalnej na dużych działkach) na terenach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności położonych w obrębie lub w sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego lub korytarzy ekologicznych” mówi o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie dopuścić można jedynie w ograniczonym zakresie zabudowę o niskiej intensywności. Są to obszary dla których w Studium wyznaczono minimalny % udział powierzchni biologicznie czynnej (40-80%).

Sąsiedztwo dużego zespołu zieleni parkowej, przewidzianego historycznie dla mieszkańców całej dzielnicy nie może stanowić uzasadnienia dla podwyższenia intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie.

Projekt planu nie uniemożliwia ujednoczenia architektury zabudowy mogącej powstać na terenach 057 i 058. Ze względu na różnicę poziomów, na których znajdują się powyższe tereny oraz ograniczoną możliwość dojazdu do terenu 058 zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zostać zróżnicowane.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 29 i 30 Ad II. 3) lit. c) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 29 i 30 Ad I. 3) lit. a) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 29 i 30 Ad I. 1) i Ad II. 1) złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 29 i 30 II. 3) lit. a) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 6) Parametr szerokości elewacji frontowej wynika z analizy istniejącej zabudowy oraz gabarytów działek budowlanych. W większości przypadków szerokość elewacji frontowej jest zdeterminowana szerokością frontów wydzielonych w okresie międzywojennym działek (ok. 20-24 m). Większość budynków ma szerokość elewacji frontowej mniejszą niż 18 m, np. szerokość elewacji frontowej budynków objętych ochroną konserwatorską znajdujących się na terenie 049 MN1, MW1 wynosi 12 i 14 m.

Skorygowano omyłkowy zapis o dopuszczonej szerokości elewacji frontowej dla terenu 052 MN2, MW1 oraz przeanalizowano i ujednolicono zapisy w pozostałych kartach terenów.

Uwzględniono uwagę o nieograniczaniu szerokości jednej, nadziemnej kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpi) na terenach 057 MW1 i 058 MN2, MW1,

zaproponowano korektę zapisów ale Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił w/w zmiany, zatem nie mogła zostać ona wprowadzona.

3. **Ewa i Daniel Okrucieńscy** jako współwłaściciele działek nr 73 i 74 przy ul. Pomorskiej oraz działek nr 361/71 i 344/71 przy ul. Nowogrodzkiej, w piśmie, które wpłynęło 18.10.2013 r., złożyli następujące uwagi do projektu planu:

- 1) Wnosili o zmianę przeznaczenia terenu 158 KS na 158 U. Powołują się na zapis w karcie terenu 158, dopuszczający przekształcenia i uzupełnienia zabudowy. Tereny urządzeń komunikacji samochodowej zlokalizowane w tym miejscu są zbędne, gdyż planowane zamierzenie budowlane będzie posiadało wystarczającą ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym.
- 2) Wnioskowali o zlikwidowanie ciągu pieszego z karty terenu 095 ZP. Ciąg pieszy powstał w wyniku zniszczenia ogrodzenia. Przyczynia się do dewastacji środowiska. Teren będący własnością składających uwagę zostanie ogrodzony, a działki zostaną zagospodarowane pod funkcje rekreacyjne i sportowe przeznaczone wyłącznie dla właścicieli planowanych apartamentów.
- 3) Wnioskowali o przekształcenie terenu 096 ZP na terenie działki 344/71 (do historycznie uzasadnionego podziału z terenem 149 KDW-X) i dołączenie do terenu 057 MW1. Zmiana pozwoli, zgodnie z zapisem w projekcie planu § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c) na odtworzenie historycznego układu przestrzennego. Zabudowa MW1 nawiązywałaby do znajdującej się po przeciwnej stronie ul. Nowogrodzkiej (karta terenu 049) oraz stanowiłaby przedłużenie zabudowy kart 052 i 048. Powołują się na zapis w projekcie planu dla karty terenu 096 mówiący o dopuszczeniu przekształceń i uzupełnień rozplanowania i zabudowy. Funkcja zieleni zostałaby przeniesiona na pozostałą część terenu 095;
- 4) Wnioskowali o przekształcenie terenu 095 ZP na terenie działki nr 344/71 (do historycznie uzasadnionego podziału z terenem 149 KDW-X i dołączenie do terenu 058 MN2,MW1, argumentując jak w pkt 3;
- 5) Wnioskowali o przekształcenie części terenu 095 ZP (działka nr 361/71) i dołączenie do terenu 058 MN2,MW1, argumentując jak w pkt 3;
- 6) Wnioskowali o wydzielenie działki budowlanej z terenu 096 ZP pomiędzy drogami 113 KD-D, 149 KDW-X a terenami 058 MN2,MW1 i 158 KS (działka nr 344/71) i dołączenie do terenu 058 MN2,MW1, argumentując jak w pkt 3;
- 7) Wnioskowali o wydzielenie działki budowlanej z terenu 096 ZP na działce nr 344/71 w narożu ulic Pomorskiej i Nowogrodzkiej i dołączenie do terenu 057 MW1, argumentując jak w pkt 3.
- 8) Wnioskowali o zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla karty terenu 058 MN2,MW1 do 61,5 m n.p.m. Taka wysokość wynika z naturalnego ukształtowania terenu i umożliwi spełnienie pozostałych warunków zabudowy określonych w projekcie planu dla karty 058 MN2,MW1. Powołali się na wykonane w 2005 r. studia przyrodnicze i urbanistyczno-architektoniczne wskazujące na możliwość budowy zharmonizowanych z krajobrazem budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, z miejscowymi wypiętrzeniami do 62 m n.p.m., osiągając jednolicie znormalizowaną z krajobrazem zabudowę;
- 9) Wnioskowali o zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla karty terenu 057 MW1 do 58,5 m n.p.m., argumentując jak w pkt 8;
- 10) Wnioskowali o przesunięcie zachodniej linii zabudowy na terenie 058 MN2,MW1 o 9 m w kierunku granicy z terenem 095 ZP, który również jest własnością składających uwagę. Po przesunięciu pozostanie pas rozdzielający o takiej samej szerokości jak po stronie wschodniej przedmiotowego terenu (3 m);
- 11) Wnioskowali o przesunięcie północnej linii zabudowy na terenach 057 MW1 i 058 MN2,MW1 aż do granicy z terenem 096 ZP, który również jest własnością składających uwagę, argumentując jak w pkt 10;
- 12) Wnioskowali o zmianę zapisu o konieczności zaprojektowania i urządzenia terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców na ich działkach budowlanych (tereny 057 MW1 i 058 MN2,MW1) pozwalając na przeniesienie tego obowiązku według założonego w planie wskaźnika na tereny zieleni urządzonej, objęte kartami terenu 095 ZP i 096 ZP w obrębie działki nr 344/71, które będą zagospodarowane jako jedna całość. Istniejący zapis nie uwzględnia faktu, że funkcja terenów rekreacyjnych będzie przejęta przez tereny 095 ZP i 096 ZP, które to tereny również są własnością składających uwagę i leży w obrębie działki nr 344/71, gdzie plan miejscowy przewiduje funkcje rekreacyjne;
- 13) Wnioskowali, aby do zapisów planu dotyczących karty terenu 057 MW1, w pkt 5 dodać podpunkt o następującej treści: „dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników

- kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym”;
- 14) Wnioskowali, aby do zapisów planu dotyczących karty terenu 057 MW1, w pkt 5 dodać podpunkt o następującej treści: „dopuszcza się sytuowanie budynków na działkach przy ich wspólnej granicy dla działek nr 73 i 74”;
- 15) Wnioskowali, aby do zapisów planu dotyczących karty terenu 057 MW1, w pkt 5 lit. c) dodać podpunkty o następującej treści:
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych, garażowych oraz zabudowy dwukondygnacyjnych platform parkingowych wysokości do 4,5 m,
 - przednie linie zabudowy nie dotyczą półokrągłych części brył budynków, wysuniętych na nie więcej niż 2,0 m przed ich frontowe elewacje;
- 16) Wnioskowali, aby do zapisów planu dotyczących karty terenu 058 MN2,MW1, w pkt 5 lit. c) dodać podpunkty o następującej treści:
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych, garażowych oraz zabudowy dwukondygnacyjnych platform parkingowych wysokości do 4,5 m,
 - przednie linie zabudowy nie dotyczą półokrągłych części brył budynków, wysuniętych na nie więcej niż 2,0 m przed ich frontowe elewacje;
- 17) Wnioskowali o zmniejszenie współczynnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych (tereny 057 MW1 i 058 MN2,MW1) do 10%, gdyż istniejący zapis nie uwzględnia faktu, że funkcja ta będzie przejęta przez tereny 095 ZP i 096 ZP, które to tereny są także własnością składających uwagę i leżą w obrębie działki nr 344/71;
- 18) Wnioskowali aby do zapisów planu dotyczących karty terenu 058 MN2,MW1, w pkt 5 dodać podpunkt następującej treści: „dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub objętego jednym zamierzeniem budowlanym”;
- 19) Wnioskowali o wyjaśnienie przyjętych i obowiązujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki nr 359/71 (teren 095 ZP). Ponieważ przedmiotowa działka znajduje się na terenie objętym kartą 095 ZP i sąsiaduje z posiadanyimi przez składających uwagę terenami, zwracają się z prośbą o wyjaśnienie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki z wyjaśnieniem i podaniem przyjętych współczynników;
- 20) Wnioskowali o połączenie kart terenu 057 MW1 i 058 MN2,MW1 i utworzenie jednej karty terenu.

Uzasadniając swoje uwagi powołują się na Studium w kwestiach oszczędnego gospodarowania terenami mieszkaniowymi, zróżnicowaniu tychże terenów i standardów budownictwa mieszkaniowego w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, wzrost przeciętnej wielkości mieszkań oraz ograniczenie rozwoju funkcji mieszkaniowej o niższej intensywności. W związku z powyższym planują zagospodarowanie i spójną zabudowę na całym terenie działek przez nich posiadanych (nr 73, 74, 361/71 i 344/71). Lokalizacja przedmiotowych działek wymaga zabudowy o wyższym standardzie w związku z czym planują budowę kompleksu apartamentów, tzw. „willi miejskich”. Argumentując swoje uwagi powołują się na „zasadę dobrego sąsiedztwa” i wnoszą o podwyższenie wskaźników kształtowania zabudowy do poziomu terenów sąsiednich.

Wnioskują również o dopuszczenie wspólnego bilansowania wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub objętego jednym zamierzeniem budowlanym.

Uważają, że złożone uwagi mają charakter porządkujący, z punktu widzenia zasad kształtowania zabudowy są całkowicie zasadne, są działaniem konsekwentnym, uwzględniają istniejące uwarunkowania przestrzenne i nie naruszają ładu przestrzennego założonego w projekcie planu.

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

Ad 5) Koncepcje zabudowy terenu złożone przez składającego uwagę nie zapewniają możliwości zawracania pojazdów na zakończeniu ciągu pieszo-jezdnego 149 KDW-X, na terenie 058 MN2,MW1. Konieczne było poszerzenie terenu 058 MN2,MW1 – objęcie całego terenu w poziomie byłego boiska, dla umożliwienia realizacji placu do zawracania.

Ad 10) Przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 8 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren 058 MN2,MW1. Dalsze zbliżenie zagrażałoby warunkom wegetacyjnym istniejącego wartościowego zadrzewienia.

Ad 12) Dopuszczono możliwość urządzenia placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla mieszkańców terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1, według założonego w planie wskaźnika, na terenie 095 ZP lub 096 ZP w obrębie działki nr 344/71.

Ad 14) Dopuszczono na terenach 057 MW1 i 058 MN2,MW1, lokalizację nadziemnego, jednopoziomowego garażu wielostanowiskowego, częściowo zlokalizowanego pod ziemią (w skarpie), sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego budynku na sąsiedniej działce.

Dopuszczono możliwość realizacji całego programu mieszkaniowego na terenach 057 MW1 i 058 MN2,MW1 w formie zabudowy wielorodzinnej w budynkach do 8 mieszkań bez podziału terenów na mniejsze działki (dwa lub trzy budynki na jednej działce budowlanej).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ze względu na utrudniony dojazd do zespołu zabudowy mieszkaniowej planowanej na terenie 58 MN2,MW1 (ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających) wskazane jest zachowanie na terenie 158 KS rezerwy na miejsca postojowe przeznaczone dla gości mieszkańców planowanej na terenach 57 MW1 i 58 MN2,MW1 zabudowy mieszkaniowej. Zapisy planu dopuszczają realizację garażu na terenie 158 KS, decyzja co do zasadności takiej realizacji należy do właściciela terenu. Parametry terenu (ok. 41 m x 6,8 m) oraz bezpośrednie sąsiedztwo terenów zadrzewionych nie pozwalają na realizację zabudowy usługowej. Zasadne jest wprowadzenie zapisu o możliwości realizacji wiaty śmietnikowej na terenie 158 KS.

Ad 2), 3), 4), 5), 6), 7) Jednym z celów postawionych w obowiązującym planie, jak i opracowywanym projekcie planu jest zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo w tym, terenów zadrzewionych oraz ochrona historycznego układu przestrzennego zespołu zabudowy „Działek Leśnych” w tym znajdujących się na wzniesieniach terenach zieleni, połączonych zielonymi skwerami z dopuszczeniem zagospodarowania parkowego, rekreacyjnego służącego ogółowi mieszkańców dzielnicy. Mając na uwadze powyższe zasadne jest utrzymanie zróżnicowanego charakteru ulicy Nowogrodzkiej – na ponad połowie jej długości po jednej stronie występuje zabudowa, a po drugiej zieleń parkowa. Również cenny, jest zadrzewiony teren w narożniku ulic Nowogrodzkiej i Pomorskiej. Z jednej strony stanowi on krajobrazowe i kompozycyjne zamknięcie dolnego odcinka ul. Nowogrodzkiej – z drugiej stanowi wgląd w tereny zieleni od ul. Pomorskiej. W projekcie planu dopuszczono zabudowę jedynie w miejscach pozbawionych wartościowego drzewostanu.

W projekcie planu pokazano orientacyjnie (wskazując główne kierunki ruchu pieszego) przebieg ogólnodostępnych ciągów pieszych będących elementem zagospodarowania terenu zieleni znajdującego się na wzniesieniu pomiędzy ulicami Olsztyńską i Nowogrodzką. Szczegółowa lokalizacja i rozwiązania dostosowane do ukształtowania terenu zostaną ustalone na etapie ewentualnej ich realizacji, uzależnionej od zgody właściciela terenu.

Ad 8) Dopuszczalna wysokość na terenie 58 MN2,MW1 jest wyższa niż w obowiązującym planie i daje możliwość realizacji 4 kondygnacji nadziemnych (rzędna części terenu ograniczonego liniami zabudowy znajduje się na rzędnej ok. 43,0 – 43,5 m n.p.m.) Nie ma potrzeby zwiększania wysokości zabudowy, dopuszczona w projekcie planu pozwala na zachowanie rezerwy dla uzyskania wyższego standardu mieszkań.

Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 29 i 30 Ad I.3) lit. b) tiret 1. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

Projekt planu zakłada realizację zabudowy w nawiązaniu do poziomu ul. Pomorskiej (rzędna ok. 34,0-36,0 m n.p.m.), na górnym tarasie (rzędna 42,6 m n.p.m.).

Ad 10) Przesunięcie linii zabudowy, jak wnioskuje składający uwagę zagrażałoby warunkom wegetacyjnym istniejącego wartościowego zadrzewienia.

Ad 11) Zachowanie na terenie 058 MN2,MW1 pasa 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny zieleni jest niezbędne dla realizacji prawidłowego dojazdu i dojścia do przewidywanej do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zasadne jest poszerzenie terenu 058 MN2,MW1 – objęcie całego płaskiego terenu w poziomie byłego boiska, dla umożliwienia realizacji placu do zawracania. Linia zabudowy na terenie 57 MW1 została poprowadzona jako przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 58 MN2,MW1.

Ad 13), 18) Tereny należące do składającego uwagę mają różne przeznaczenie: tereny budowlane i tereny z zakazem zabudowy, przeznaczone na zieleń parkową. Wspólne bilansowanie parametrów

lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu może dotyczyć jedynie terenów o analogicznym przeznaczeniu.

Ad 14) Po tej stronie ul. Pomorskiej nie występuje zwarta zabudowa mieszkaniowa (budynki sytuowane na granicy działki). Wprowadzenie innego charakteru zabudowy byłoby niezgodne z zasadami ustalonymi dla terenu znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Ad 15), 16) Zapis o dopuszczeniu przekroczenia wewnętrznych linii zabudowy parterowymi budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz zabudową dwukondygnacyjnych platform parkingowych wysokości do 4,5 m znajduje zastosowanie w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej – dla umożliwienia jej prawidłowego funkcjonowania i realizacji miejsc postojowych/realizacji wymagań parkingowych.

Dla nowoprojektowanej zabudowy zakłada się, że miejsca postojowe zostaną zrealizowane w halach garażowych pod budynkami mieszkalnymi, w związku z czym nie będzie konieczności realizowania wolnostojących budynków gospodarczych.

W tej części ul. Pomorskiej nie występują półokrągłe części brył budynków wysunięte przed linię zabudowy prowadzoną po frontowych elewacjach. Wysunięcia dopuszczono wyłącznie na terenach, gdzie takie charakterystyczne elementy występują.

Ad 17) Ustalenie parametru powierzchni biologicznie czynnej ma na celu m.in. dostosowanie charakteru projektowanej zabudowy do istniejącej, ukształtowanej zabudowy na obszarze znajdującym się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Ad 19) Wyjaśnienie zawarto w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Ad 20) Tereny 057 MW1 i 058 MN2, MW1 znajdują się na różnych poziomach, przewiduje się dla nich różne sposoby dojazdu, ich parametry zabudowy powinny nawiązywać do różnych typów zabudowy znajdującej się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, co uzasadnia różne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Urszula Kamińska jako współwłaścicielka działek nr 73 i 74 przy ul. Pomorskiej oraz działek nr 361/71 i 344/71 przy ul. Nowogrodzkiej złożyła następujące uwagi do projektu planu:

- 1) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 1);
- 2) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 2);
- 3) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 3);
- 4) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 4);
- 5) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 5);
- 6) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 8);
- 7) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 9);
- 8) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 10);
- 9) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 11);
- 10) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 12);
- 11) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 13);
- 12) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 14);
- 13) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 15);
- 14) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 16);
- 15) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 17);
- 16) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 18);
- 17) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 20);
- 18) Wniosła o zmianę zapisu w karcie terenu 057 MW1 dotyczącego wskaźnika intensywności zabudowy na następujący: „intensywność zabudowy – wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy”. Wskazuje sąsiadujące tereny o wyższym wskaźniku intensywności zabudowy: 056 MW1 – od 1,00 do 1,20; 052 MN2, MW1 – 1,20. Wnosi o przyjęcie wskaźnika, który umożliwi dostosowanie się do pozostałych zapisów planu dotyczących kształtowania zabudowy, gdyż obecnie przyjęty (1,00) jest sprzeczny z pozostałymi parametrami kształtowania zabudowy (m.in. powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy);
- 19) Wniosła jak w uwadze nr 2 pkt 4);
- 20) Wniosła jak w uwadze nr 2 pkt 2);
- 21) Wniosła o zmianę zapisu w karcie terenu 058 MN2, MW1 dotyczącego wskaźnika intensywności zabudowy na jak w punkcie 18);
- 22) Wniosła jak w uwadze nr 3 pkt 1);
- 23) Wniosła jak w uwadze nr 2 pkt 6).

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

- Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 5).
Ad 8) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 10).
Ad 10) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 12).
Ad 12) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 14).
Ad 20) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 2).
Ad 21) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 5).
Ad 23) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 6).
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1).
Ad 2), 3), 4), 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 2), 3), 4), 5).
Ad 6), 7) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 3 pkt 8), 9).
Ad 8) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 10).
Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 11).
Ad 11), 16) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 3 pkt 13), 18).
Ad 12) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 14).
Ad 13), 14) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 3 pkt 15), 16).
Ad 15) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 17).
Ad 17) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 20).
Ad 18) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3).
Ad 19) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4).
Ad 20) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 2).
Ad 21) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 5).
Ad 22) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1).
Ad 23) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 6).

5. **Paweł Śramski** wniósł o uwzględnienie w karcie terenu 036 zapisu określającego gabaryty budynku w przypadku, gdy jego ściany przylegają do granicy działki (lub do ściany/ścian sąsiedniego budynku), a sam budynek nie jest budynkiem w zabudowie bliźniaczej.

Obecne zapisy planu rozróżniają jedynie kwestie szerokości elewacji frontowej budynku wolnostojącego (20 m) oraz jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej (10 m).

Szerokość elewacji budynku będącego własnością składającego uwagę (ul. Zakopiańska 14), wynosi ok. 20 m i jest zgodna z historycznym układem urbanistycznym, tworzonym przez grupę kilku budynków w zabudowie szeregowej których ściany wzajemnie do siebie przylegają. Budynki te nie należą ani do grupy wolnostojących ani bliźniaczych w związku z czym nie spełniają warunków określonych w projekcie planu, znacznie przekraczając dopuszczalną szerokość elewacji frontowej. Uniemożliwia to ewentualne nadbudowanie lub przebudowanie domu w przyszłości, gdyż już przekroczona została maksymalna szerokość elewacji. Jednocześnie wskazał, iż pozostałe zapisy karty terenu umożliwiają zabudowę do 4 kondygnacji.

W związku z planowaną nadbudową domu wnioskował o zwiększenie parametru określającego maksymalną szerokość elewacji frontowej z 10 m do 20 m lub o rozszerzenie zagadnienia określonego w pkt 5 lit b) „dopuszczalne gabaryty budynków” o zabudowę pierzejową, na przykład warunkując maksymalną szerokość elewacji frontowej od szerokości frontu działki i aktualnego położenia budynku.

Budynek został wybudowany w oparciu o wydane w latach 80-tych pozwolenie na budowę, na fundamentach budynku przedwojennego. Dowodzi to, że budynek od zawsze miał obecną szerokość elewacji frontowej równą szerokości frontu działki, stanowiąc dziś razem z sąsiednimi budynkami z tego okresu historyczne rozplanowanie Działek Leśnych.

Biorąc pod uwagę starania, by jak najwierniej zachować unikalny charakter zabudowy historycznej, uważa obecne zapisy planu za krzywdzące w przypadku ewentualnej nadbudowy lub przebudowy istniejącego budynku na bazie historycznych fundamentów, czyli szerokości elewacji frontowej do 20 m.

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

Przeanalizowano parametry szerokości elewacji. Przeanalizowano możliwość nadbudowy istniejącego budynku przy ul. Zakopiańskiej 14 do wysokości budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie pod warunkiem jej odsunięcia od granicy działki nr 33 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Istniejący budynek przy ul. Zakopiańskiej 14 został zbudowany na granicy działki. Na sąsiedniej działce (nr 33) znajduje się parterowy budynek gospodarczy (garaż) usytuowany przy wspólnej granicy z działką nr 32. Ewentualna nadbudowa przy granicy działki sąsiedniej mogłaby naruszać interes właściciela działki sąsiedniej.

6. **Alicja Haertel-Gronet** złożyła uwagę, w której kategorycznie nie zgadza się na drogę dojazdową do ulic Falistej i Lelewela z powodu wzmożonego ruchu i hałasu oraz nadmiaru spalin.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Do budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ulicach Falistej i Lelewela istnieje obecnie tylko jeden stromy i wąski dojazd od strony ul. Kapitańskiej. Ze względu na duży spadek terenu, dojazd w okresie zimowym jest poważnie utrudniony m.in. dla służb ratowniczych i technicznych. Zaproponowana droga stanowiłaby alternatywny dojazd do w/w budynków.

Obserwacje przeprowadzone w listopadzie 2012 r. wykazały, że występujący w godzinach porannych i popołudniowych wzrost natężenia ruchu na skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Wolności, spowodowany jest głównie przez pojazdy dojeżdżające do usług i instytucji, zlokalizowanych w pobliżu ul. Wolności. Ruch generowany przez mieszkańców rejonu ul. Wolności odbywa się w przeciwnym kierunku i nie jest znaczący.

Zatem, w przypadku realizacji połączenia ulic Falistej i Lelewela z ul. Wolności, rozłożony w czasie ruch, generowany przez mieszkańców nie będzie miał wpływu na obecne warunki ruchu na skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Wolności.

Proponowane w projekcie planu rozwiązania są zgodne z obowiązującymi przepisami. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi.

7. **Barbara i Zbigniew Skupnik** złożyli uwagę, w której protestują przeciwko umieszczeniu w planach zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej do ulic Falistej i Lelewela, głównie z uwagi na obecnie już uciążliwy, bardzo intensywny ruch pojazdów.

Ulica Wolności stanowi jedyną drogę dojazdową do osiedla bloków na ul. Szczecińskiej, także do czterech szkół zlokalizowanych przy ulicach Wolności i Tatrzańskiej oraz do licznych firm. W związku z powyższym ruch pojazdów w godzinach szczytu oraz w godzinach dowożenia do szkół powoduje na tej stosunkowo niewielkiej ulicy powstawanie korków.

Nachylenie ulicy prowokuje jadących z góry w kierunku ul. Warszawskiej kierowców do nagminnie zdarzającego się przekraczania prędkości. Stwarza to potencjalne niebezpieczeństwo dla gromadnie wracających pieszo uczniów i utrudnia wyjazd aut z posesji, co spotęgowane zostałoby przy jeszcze bardziej zwiększonym ruchu.

Ulicę Wolności przebiegającą na wysokości ul. Podlaskiej po łuku charakteryzuje znacznie ograniczona widoczność, a skręcający w ul. Podlaską, ograniczając prędkość powodują wstrzymanie ruchu. Ujęte w planie zagospodarowania nowe skrzyżowanie, odległe o 20 m od skrzyżowania z ul. Podlaską jeszcze bardziej skomplikowałoby ruch na tym odcinku. Powstałyby dwa bardzo blisko położone skrzyżowania, które już przy obecnym natężeniu ruchu i nachyleniu ulic byłyby niebezpieczne a niebezpieczeństwo wzrosłoby dodatkowo, gdyby ruch zwiększył się o pojazdy kierujące się na ul. Falistą.

Wyjazd z planowanej ulicy, jeśli nawet na skrzyżowaniu z ul. Wolności postawiony zostałby znak stopu, a prędkość ograniczona, stwarza ogromne niebezpieczeństwo kolizji, z uwagi na to, że łuk ul. Wolności na odcinku powyżej ewentualnego skrzyżowania, jest całkowicie niewidoczny. Cały układ skomplikowany jest przez nachylenie ul. Wolności i konfigurację tego terenu. Parkowane w ciągu dnia pracy wzdłuż całej ulicy na chodnikach pojazdy pogarszają dodatkowo widoczność.

Ruch uliczny już obecnie powoduje znaczny hałas, szczególnie uciążliwy na ul. Wolności ponieważ przebiega ona w dość wąskiej dolinie między zalesionymi wzgórzami.

Hałas i spaliny wpływają szkodliwie na środowisko naturalne, czego dowodem są usychające drzewa. Zagrożenie dla środowiska ma tym większe znaczenie, że w pobliżu przebiega granica parku krajobrazowego, a zieleń to przecież ważny i zawsze brany pod uwagę przez Urząd Miasta walor dzielnicy.

Realizacja drogi spowodowałaby konieczność budowy muru oporowego o wysokości 6-7 m i związanego z tym zabezpieczenia szczytu wzniesienia odwiedzanego przez spacerujących. Wszystkie znajdujące się w pobliżu budynki wybudowane zostały co najmniej 60 lat temu, część z nich jest znacznie starsza, toteż w wypadku decyzji o budowie muru oporowego należy się liczyć z tym, że istnieje niebezpieczeństwo powstawania pęknięć i uszkodzeń murów, co pociągnie za sobą żądania mieszkańców o odszkodowania i rekompensaty.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6.

8. **Aleksandra Lass** jako mieszkanka ul. Wolności sprzeciwiła się projektowi budowy drogi (uzasadnienie – choroba płuc). Ulica Wolności i tak jest obciążona dojazdami do szkół, MIRu i innych instytucji. Hałas, spaliny. Trudno jest się poruszać chodnikiem, bo samochód na samochodzie. Wyjazdy z posesji są zablokowane.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 oraz w uzupełnieniu: kwestia egzekwowania prawidłowego parkowania wzdłuż ulicy nie należy do ustaleń planu.

9. **Henryka Adamczyk** w złożonej uwadze jako mieszkanka ul. Wolności sprzeciwiła się projektowi budowy drogi do ulic Falistej i Lelewela. Ulica Wolności jest dostatecznie obciążona ze względu na dojazd do szkół i firm. Panuje tam ogromny ruch i hałas. Trudno włączyć się do ruchu wyjeżdżając z posesji. Latem trzeba siedzieć przy zamkniętych oknach. Prosi o nie dokładanie decybeli i spalin.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6.

10. **Tomasz Adamczyk** w złożonej uwadze nie wyraził zgody na projekt zagospodarowania drogi dojazdowej do ul. Falistej i Lelewela. Wiąże się to z dalszym obciążeniem tej ulicy, a co za tym idzie więcej hałasu i smogu.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6.

11. **Waldemar Adamczyk** sprzeciwił się projektowi zagospodarowania drogi dojazdowej do ulic Falistej i Lelewela. Uważa, że ul. Wolności jest przeciążona w chwili obecnej. Panuje tam ruch i hałas. Nie wyobraża sobie większego ruchu.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6.

12. **Krystyna i Andrzej Boguccy** przedstawili problem zwiększenia ruchu na bardzo już ruchliwej ul. Wolności. Trzy szkoły na ul. Wolności – bezpieczeństwu zagraża chodnik zastawiony parkującymi samochodami.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 oraz w uzupełnieniu: kwestia egzekwowania prawidłowego parkowania wzdłuż ulicy nie należy do ustaleń planu.

13. **Iwona Bąk** złożyła uwagę, w której poinformowała, że miesiąc temu przeprowadziła się do Gdyni z rodzicami, którzy dobiegają 90-tki, po to, żeby ostatnie lata swojego życia spędzili we względnie spokojnym miejscu. Mama składająca uwagę jest osobą niewidomą i ta przeprowadzka miała ułatwić jej życie. Ulica Wolności jest ulicą względnie mało ruchliwą i załatwienie przez matkę codziennych spraw nie sprawia jej kłopotów. Ojciec choruje na alzheimera, ma tendencje do ucieczek z domu (nawet przez okno). Poszerzenie ul. Wolności i skierowanie nawet częściowego ruchu samochodowego z ul. Morskiej spowoduje, że warunki zamieszkania w ich domu znacznie się pogorszą ze względu na hałas i drgania. Ruch ciężkich samochodów ciężarowych spowoduje pęknięcie budynku. Kamienica, w której mieszkają została zbudowana w 1939 r. i w planach budynku nie przewidziano nasilonego ruchu samochodowego. Już w obecnej chwili odległość budynku od ulicy jest mniejsza niż 5 m. Spowoduje to znaczne obniżenie wartości nieruchomości. W związku z powyższym uznała plany Urzędu Miasta za nieprzemysłane.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6.

14. **Dorota Bieszka** złożyła uwagę, w której protestuje przeciwko umieszczeniu w planach zagospodarowania przestrzennego dzielnicy nowej ulicy, łączącej ulicę Wolności i Lelewela. Już obecnie ruch jest dla mieszkańców uciążliwy. Lokalizacja w górnej części ulicy dwóch szkół, do których dowożone są dzieci, także dużego osiedla bloków przy ul. Szczecińskiej, dla których ul. Wolności jest drogą dojazdową i kilku firm powoduje tak znaczny ruch, że w godzinach szczytu na ul. Wolności tworzą się korki.

Wzmógłony ruch wiąże się z nadmiernym hałasem. Lokalizacja ul. Wolności w dolinie, między pokrytymi lasami wzniesieniami powoduje spotęgowanie hałasu. W sumie obecnie istniejący ruch jest uciążliwy i zagraża środowisku naturalnemu (m.in. uschnięte drzewa).

Na skutek układu terenu i połączenia z ul. Podolską oraz biegnącej po łuku trasy widoczność dla zbliżających się do skrzyżowania aut jest bardzo ograniczona i zmusza do zmniejszania prędkości oraz najczęściej zatrzymania się pojazdów skręcających w ul. Podolską. Dołączenie tuż przy istniejącym skrzyżowaniu nowego skomplikuje dodatkowo układ ruchu i pogorszy stan bezpieczeństwa pojazdów (ze względu na szkoły, pieszych).

Ograniczona widoczność przy istniejącym skrzyżowaniu i bardzo zła widoczność prac projektowanych znacznie zagraża bezpieczeństwu.

W przypadku przyjęcia projektu zaistnieje konieczność budowy wysokiej na 6-7 m ściany oporowej ścinającej zbocze góry. Realizacja takiej budowy może spowodować poważne konsekwencje w postaci naruszenia stanu okolicznych domów (zbudowanych wiele lat temu).

W przypadku jakichkolwiek zniszczeń czy uszkodzeń mieszkańcy będą się domagać doprowadzenia do stanu sprzed budowy i rekompensaty.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6.

15. Barbara Krukowska, Medard Krukowski wnieśli o zmianę zapisu planu w karcie terenu 008: „zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań” na zgodny z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy wydaną przez Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 08.10.2008 r. (RAA-I-4304/7331/193/07/129/22/TS), z której wynika m.in., że działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną bez ograniczeń ilości mieszkań.

Zaproponowali zmianę, ponieważ zakup w/w nieruchomości podyktowany był chęcią realizacji budynku wielorodzinnego zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Wprowadzone ograniczenia doprowadzą do utraty przychodu z inwestycji oraz obniżenia wartości nieruchomości i zmuszą właścicieli do wystąpienia o odszkodowanie.

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

Ze względu na powierzchnię działek na terenie 008 MN1, MW1 (pozwalającą na spełnienie wskaźnika 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie) dopuszczono zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ograniczenie liczby mieszkań wprowadzono ze względu na niewielkie powierzchnie działek oraz ograniczone możliwości przepustowości układu komunikacyjnego, przy braku możliwości jego rozbudowy. Założono 112,5 m² działki budowlanej na 1 mieszkanie.

Ponadto w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania – zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placówk gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

16. Morski Instytut Rybacki, Państwowy Instytut Badawczy wniósł o:

1) Zmianę zapisu planu dla karty 001 w pkt 8 lit. b) na następujący: „wymagania parkingowe – należy uwzględnić zgłoszone potrzeby realizacji miejsc postojowych dla mieszkańców osiedla przy ul. Lelewela 7-9, ul. Falistej 22, 24 oraz MIR-PIB. Dla MIR-PIB należy wydzielić 30 bezpłatnych miejsc postojowych z oddzielnym wjazdem i wyjściem z parkingu podziemnego bądź naziemnym jako rekompensatę za drogę 115 KD-D 1/2.

Uzasadnieniem jest likwidacja miejsc postojowych (ok. 30) na terenie MIR-PIB, w efekcie zaprojektowania drogi 115 KD-D 1/2. Dodatkowe miejsca postojowe na terenie 001 bilansowałyby tą stratę;

2) Zmianę następujących zapisów dla karty 002:

- pkt 5 lit. a) – intensywność zabudowy – do 3,00,
- pkt 5 lit. b) – wysokość zabudowy strefa B – powiększona do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- pkt 5 lit. b) – dodanie nowej strefy B,
- pkt 5 lit. d) – powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej.

Powyższe uzasadniono faktem, iż teren 002 będzie w pełni wykorzystywał swoją funkcję i formę we wskazanych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) Zmianę następujących zapisów dla karty 003:

- wprowadzenie dodatkowej funkcji MW,
- pkt 5 lit. a) – intensywność zabudowy – do 3,00,
- pkt 5 lit. b) – wysokość zabudowy – do 30,0 m,
- pkt 5 lit. c) – linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zabudowę po całości terenu częścią budynku będącego parkingiem,
- pkt 5 lit. d) – powierzchnia zabudowy – do 0,8 powierzchni działki budowlanej,
- pkt 5 lit. e) – powierzchnia biologicznie czynna – min 15%.

Uzasadnieniem jest fakt, iż sąsiadujące tereny 001 MW3 i 002 UN,U posiadają wskaźniki kształtowania zabudowy na wyżej wymienionym poziomie;

4) Wniósł o uwzględnienie wniosków z pisma FGB/6/565/2013 z dnia 14.02.2013 r. zawierającego uwagi do pierwszego wyłożenia projektu planu, zwłaszcza uwag dotyczących projektowanej drogi 115 KD-D 1/2 oraz wykonania analizy natężenia ruchu samochodowego po uruchomieniu projektowanej drogi w dzielnicach Działki Leśne i Grabówek.

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

Ad 2) tiret 2 Rozszerzono częściowo strefę dopuszczalnej wysokości zabudowy B w kierunku ulicy dojazdowej 115 KD-D, jednak nie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej przy ul. Wolności zabudowy mieszkaniowej.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nie można narzucić inwestorowi realizującemu inwestycję na terenie sąsiednim, realizacji miejsc postojowych wynikających z obowiązków właściciela sąsiedniego terenu.

Kwestie finansowania miejsc postojowych nie dotyczą ustaleń planu.

Ad 2) tiret 1 Intensywność zabudowy została podwyższona w wyniku rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 15.03.2013 r. zarządzeniem nr 10022/13/VI/U. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajduje się zabudowa o mniejszej intensywności. Propozycja dalszego podniesienia intensywności zabudowy nie znajduje uzasadnienia.

Ad 2) tiret 2 i 3 Dodanie strefy wysokości B w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o niższej wysokości mogłoby wpłynąć na pogorszenie warunków życia jej mieszkańców.

Tiret 4 Powierzchnia zabudowy została podniesiona w wyniku rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 15.03.2013 r. zarządzeniem nr 10022/13/VI/U.

Ad 3) Teren 003 UN,U ma powierzchnię ok. 1200 m² i charakteryzuje się dużymi spadkami. Brak jest możliwości zapewnienia odpowiedniego zaplecza terenowego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (miejsc postojowych, terenów rekreacyjnych, powierzchni biologicznie czynnej).

Na styku z terenem 003UN,U – wzdłuż ul. Wolności występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna w tzw. małych domach mieszkalnych o ok. trzykrotnie niższej intensywności zabudowy niż proponowana przez składających uwagę.

Prezydent uwzględniając w część uwagi z dnia 22.02.2013 r. wprowadził zmianę przeznaczenia działki nr 764/348 z ZP na UN,U w celu dopuszczenia na w/w terenie miejsc postojowych rekompensujących miejsca postojowe utracone w wyniku realizacji drogi 114 KD-D 1/2 (obecnie 115 KD-D 1/2).

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

17. Romuald Szymański złożył uwagę, w której:

I) W karcie terenu nr 004 zakwestionował:

1) W pkt 5 lit. a) „do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni” – wniósł o wykreślenie tych części zdań.

Powyższe uzasadnił, tym że zapis ten zbyt daleko ingeruje we własność. Przedmiotowa parcela jest w świetle obowiązującego prawa działką budowlaną (art. 2 pkt 12 ustawy). Od całej działki budowlanej opłacane są podatki ustalane przez Radę Miasta Gdyni. Dlaczego więc prawo własności miałoby oznaczać tylko obowiązek płacenia podatków? Zrozumiała jest intencja ochrony terenu przed erozją i wprowadzenie na tej przestrzeni zieleni oraz intencje kształtowania zabudowy. Lecz wystarczające są w tym względzie narzędzia urbanistyczne wymienione w pkt 5 lit. a). Utrzymanie tego zapisu uniemożliwi uzyskanie nakazanego współczynnika intensywności, a tym samym uniemożliwi wykonanie nadbudowy domu – co oznacza utrzymanie chaotycznej bryły budynku, która powstała w wyniku rozbudowy sąsiedniej części budynku wykonanej przez sąsiada;

2) W pkt 8 lit. b) „...wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;” – wniósł o wykreślenie tej treści.

Powyższe uzasadnił tym, że Prezydent Miasta Gdyni decyzją o warunkach zabudowy z dnia 02.04.2012 r. znak RAAI.6730.259.2011.GZ-43/56 ustalił warunki zabudowy tej działki, a decyzją z dnia 26.06.2012 r. znak RAAI.6730.216,2012.GZ-45/56 odstąpił od wymagań parkingowych, które miały być realizowane na działce.

II) W treści projektu uchwały wniósł o zmianę zapisów:

1) W § 2 – dodanie zapisu stwarzającego możliwości niewielkiej rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w postaci „zabudowy adaptowanej” z klasyfikacją „M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków do czterech mieszkań oraz usług jako funkcji towarzyszącej”.

Taki zapis umożliwiłby rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych posiadających wcześniej wykonane elementy komunikacji pionowej, których nie można adaptować np. w zabudowie wielorodzinnej. Zapis taki

stosowany jest w planach miejscowych sąsiednich miast – przywołano plan obowiązujący w Rumi. Zdaniem składających uwagę, że tego rodzaju rozbudowy domów służą najczęściej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dorosłych dzieci właścicieli;

- 2) W § 10 ust. 1 pkt 5 – w zdaniu „wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów” słowo wymaganej zastąpić słowem postulowanej lub dodać dodatkowy akapit „dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg w Mieście Gdynia”;
- 3) W § 10 ust. 1 pkt 6 – w zdaniu „wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów” słowo wymaganej zastąpić słowem postulowanej.
- 4) W § 10 ust. 1 pkt 6 Wykreślić lit. d);
- 5) W § 12 ust. 1 pkt 2 lit. a) – słowa „...od naturalnej rzędnej terenu” zastąpić słowami „projektowanej rzędnej terenu”;
- 6) W § 12 ust. 1 pkt 9 lit. a) słowa „wymaganą liczbę miejsc postojowych” zastąpić słowami „postulowaną liczbę miejsc postojowych...”.

III) Powyższe uzasadnił tym, że stosowanie zapisów planu zmuszające do projektowania na terenie działek budowlanych miejsc postojowych dla samochodów nie jest możliwe w istniejącej zabudowie ze względu na rozmiary działek, ich ukształtowanie, bardzo trudną konfigurację terenu oraz istniejące przepisy prawa budowlanego.

Ten zapis zmusza Wydział Architektoniczno-Budowlany do bezwzględnego egzekwowania nie tylko zapisów planu oraz odległości takich jak miejsc od okien budynku – 7 m i od granic działki 3 m (przy ilości do 4 miejsc postojowych).

Ustawa nakłada obowiązek ustalenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – co wcale nie oznacza, że mają one być usytuowane na działkach właścicieli. Realizacja tego obowiązku nakazana przez ustawodawcę może być wypracowana i wskazana przez twórców planu w miejscach publicznych ogólnie dostępnych. Gdyby przyjąć propozycję projektu planu w tym zakresie, oznaczałoby to obowiązek posiadania przez właścicieli działek budowlanych samochodów i rowerów.

Zdaniem składających uwagę warto więc, by w dalszych pracach nad projektem planu wskazać tereny publiczne, na których można by te zadania realizować – budowa ich mogłaby być wdzięcznym zadaniem władz gminnym.

Przeglądając projekt planu takich miejsc publicznych składający uwagę nie zauważyli zbyt dużo (155 KS, 156 KS, 157 KS). Wnoszą by to zagadnienie zostało rozwiązane w projekcie planu i zostało oparte na dokładnej analizie potrzeb w tym zakresie wynikającej z bilansu potrzeb oraz istniejących i planowanych usług, a także ich zaplanowania w istniejących warunkach.

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

Ad I. 1) Uwaga analogiczna do uwagi złożonej w dniu 04.02.2013 r.

W projekcie planu znalazł się zapis o możliwości realizacji nadbudowy budynku istniejącego na działce nr 9, z przekroczeniem dopuszczalnej intensywności zabudowy, w celu wyrównania do poziomu gzymsu i kalenicy budynku znajdującego się na działce nr 8.

Ad II. 2), 3), 6), Ad III. W projekcie planu dopuszczono lokalizację budynków garażowych oraz dwukondygnacyjnych platform parkingowych wysokości do 4,5 m na granicy działek w przypadku zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4, 6, 8 mieszkań.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad I. 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad I.1 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad I. 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad I.2 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad II. 1), 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad III.4 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad II. 2), 3), 6), Ad III Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad III.2,3,6 i Ad IV złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad II. 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad III.5 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

18. Wspólnota Mieszkaniowa Kielecka 18 A, B, C, D Anna Bogusławska-Szulska, Daria Ryciak złożyli uwagę, w której prosili o uwzględnienie w zapisach planu następujących zmian:

1) dla karty terenu 085:

- zmiana wysokości strefy B do 3 kondygnacji i rzędnej 53 m n.p.m. stosownie do zabudowy sąsiedniej,
 - dodanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla strefy B: 8 m od działek nr 1092/188 i 1093/188 od wschodu oraz 12 m od działek nr 1219/92 i 1218/192 od północy;
- 2) określenie dla karty terenu 085 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na 800 m² z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe w bezpośrednim sąsiedztwie lasu;
- 3) dla karty terenu 087:
- pozostawienie pasa zieleni wzdłuż drogi 156 KDW na wysokości budynków przy ul. Kieleckiej 18 A,B,C,D oraz dodanie linii zabudowy 12 m od linii rozgraniczającej terenu 156 KDW dla strefy C;
- 4) droga wewnętrzna 156 KDW zaplanowana została na użytek Wspólnoty Mieszkaniowej Kielecka 18 A,B,C,D w związku z czym należy nanieść w planie zjazd z drogi 156 KDW na teren 087 U/MW3 strefy B i C w bezpiecznej odległości od bramy wjazdowej do budynków przy ul. Kieleckiej 18 A,B,C,D.

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

Ad 1), 2) Przeanalizowano możliwość zabudowy działki nr 741/187, skorygowano parametry zabudowy oraz zasady podziału działek.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) tiret 1. Budynek przy ul. Kieleckiej 18D ma 4 kondygnacje. Antresola zrealizowana nad II poziomem mieszkania dwupoziomowego, ma powierzchnię wynoszącą 75% procent powierzchni kondygnacji z której została wydzielona.

Wysokość górnego poziomu kalenicy budynku przy ul. Kieleckiej 18D wynosi wg pomiaru geodezyjnego – 57,47 m n.p.m.

Ad 1) tiret 2 Prawnie uzasadnione władztwo planistyczne gminy nie powinno w sposób nadmierny z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej, chroniąc jednych, naruszać interesów prawnych innych – ograniczając zainwestowanie na ich działce.

Zabudowa szeregowa przy ul. Kieleckiej 18A-D, została zrealizowana z zachowaniem niewielkich odległości od granic sąsiednich działek (w odległości 3,0 m od terenu 084 MN3 i w odległości od 4,5 do ok. 7,8 m od wschodniej granicy działki nr 741/187).

Ad 3) Ustalenie linii zabudowy w odległości 12,0 m ograniczyłoby całkowicie możliwości wprowadzenia zabudowy na działce nr 1523/189, która została w tym celu nabyta przez właściciela działki nr 1528.

Ad 4) Działki nr 1094/189, 1095/189, 1096/183, 1524/183, 1522/189 stanowiące drogę wewnętrzną 156 KDW należą do Gminy Gdynia.

Projekt planu dopuszcza od w/w drogi dojazd zarówno do terenu 085 U/MW3, jak i 087 U/MW3. Miejsce wjazdu na teren 087 U/MW3 zostanie uściślone w projekcie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zawartych z Gminą umów. Zaznaczony na rysunku projektu planu wjazd ma charakter orientacyjny i nie jest ustaleniem planu.

19. Invest Komfort S.K.A. wnosił o:

- 1) Dopuszczenie możliwości realizacji budynku mieszkalnego składającego się z dwóch części nadziemnych usytuowanych na wspólnym garażu podziemnym z jedną częścią nadziemną na terenie 086 MN2,MW1,U do 9 mieszkań i drugą częścią nadziemną na terenie 087 U/MW3;
- 2) Wyłączenie z zabudowy fragmentu terenu, na którym zlokalizowana jest magistrala ciepłownicza z dopuszczeniem realizacji zieleni niskiej i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w tym dróg, chodników, placów;
- 3) Zmianę wysokości zabudowy na terenie 087 U/MW3:
 - dla obszaru B do 6 kondygnacji i do 57,0 m n.p.m.,
 - dla obszaru C do 5 kondygnacji i do 56,0 m n.p.m.,
 - dla obszaru D do 4 kondygnacji i do 53,0 m n.p.m.;
- 4) Dopisanie w pkt 8 lit. e) karty 087 U/MW3: „ustala się realizację nowoprojektowanych, wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych...”;
- 5) Zmianę treści pkt 2 karty terenu 087 na następującą: „U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach pierzei zabudowy od strony ulicy 107 KD-Z 1/2 – w strefie wymaganej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu.”

Uwagi uzasadniono:

AD) 1) Zamiarem realizacji budynku mieszkalnego na działkach nr 1528 i 1514/194.

- AD) 2) Przebudowa istniejącej sieci ciepłej okazała się niecelowa ze względów technicznych jak i ekonomicznych. Uwolniony z zabudowy teren poprawi warunki zagospodarowania zielenią, komunikacji i infrastruktury podziemnej uzbrojenia technicznego.
- AD) 3) Określone w decyzji o warunkach zabudowy wysokości zakładały wysokość do 20 m na całym terenie 087. Wnioskowana wysokość wynika ze zróżnicowanego ukształtowania terenu.
- AD) 4) W uzgodnieniu z zakładem energetycznym ustalono lokalizację na wydzielonej działce wolnostojącej stacji transformatorowej od strony ul. Bydgoskiej. Zapis „wbudowanych” rozwiązanie to uniemożliwia.
- AD) 5) Współczesne rozwiązania techniczne umożliwiają lokowanie mieszkań przy ruchliwych arteriach komunikacyjnych bez przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu. Ponieważ nie wiadomo czy zmienna sytuacja ekonomiczna pozwoli na realizację budynków usługowych wzdłuż ul. Kieleckiej, postulują stworzenie możliwości realizacji budynków mieszkalnych z usługami w parterze wzdłuż ul. Kieleckiej.

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

Ad 1) Proponowane rozwiązanie uzyskało negatywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Postulowana zmiana nie jest zgodna zasadami ochrony i opieki nad zabytkami.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag do projektu planu przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 15.03.2013 r. zarządzeniem nr 10022/13/VI/U dopuszczono możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań.

W dniu 01.04. 2014 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił zapisy w karcie terenu 086 MN2,MW1,U mówiące dopuszczeniu dojazdu do garażu podziemnego znajdującego się na terenie 087 U/MW3 od ul. Bydgoskiej poprzez podziemną (znajdującą się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu) część zabudowy na działce nr 1514/194.

Ad 2) Wyznaczone w projekcie planu na terenie 087 U/MW3 nieprzekraczalne linie zabudowy wykluczają możliwość zabudowy na wskazanym w uwadze fragmencie terenu.

Ad 4) Dopuszczono możliwość realizacji wolnostojących i wbudowanych stacji transformatorowych.

Ad 5) Na terenie 087 U/MW3 ograniczono wymóg lokalizacji funkcji usługowej tylko do parterów zabudowy od strony ul. Kieleckiej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Możliwość wprowadzenia zabudowy na części terenu 086 MN2,MW1,U, jest ograniczona przebiegiem magistrali ciepłowniczej. Natomiast zabudowa poza strefą ograniczeń zabudowy i zagospodarowania wynikających z przebiegu magistrali ciepłowniczej jest możliwa przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

Ad 3) Przywołana decyzja o warunkach zabudowy została wydana dla inwestycji: zabudowa usługowa o charakterze śródmiejskim, hotel usługi administracji, usługi szkolno-oświatowe. Budynek byłej szkoły przeznaczony jest do rozbioru. Zabudowa mieszkaniowa z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości terenów rekreacyjnych, dojazdów, miejsc parkingowych powinna charakteryzować się niższym wskaźnikiem powierzchni zabudowy niż zabudowa usługowa, ze względu na konieczność zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania. Projekt planu na większości obszaru dopuszcza natomiast możliwość wprowadzenia większej ilości kondygnacji w budynkach niż byłoby to możliwe na podstawie wydanej decyzji.

Dostosowano zapisy planu w w/w zakresie także w karcie terenu 085 U/MW3.

20. Reprezentowani przez radcę prawnego **Agnieszka Michalską: Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, Ewa Badziak, Romuald Badziak, Urszula Rybarczyk, Justyna Rybarczyk, Janusz Rybarczyk, Weronika Łada, Alfreda Łada, Mirosław Skąpski, Anna Skąpska, Katarzyna Filimoniuk, Sławomir Filimoniuk, Rafał Filimoniuk, Marek Sikora, Halina Sikora, Danuta Krzywkowska, Marek Krzywkowski, Iwona Lewandowska, Andrzej Lewandowski, Anastazja Lewandowska, Jędrzej Lewandowski, Maria Maliszewska, Roman Szenk, Tomasz Szenk, Łukasz Szenk, Leszek Pajura, Krystyna Pajura, Anna Pajura, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Elżbieta Frąckiewicz, Aleksandra Frąckiewicz, Patrycja Zielińska, B. Cempel, Stanisław Szulc, Łukasz Zieliński, Katarzyna Karkusiewicz-Janicka, Rafał Jaworski, Wiesław Ciesielski, Małgorzata Werbińska, J. Ciesielska, Tadeusz Kościelny, Grażyna Kościelna, Karol Kościelny, Zbigniew Czapski, Maria Czapska, Irena Szulc, Anna Śpiewak, Maciej Dudek, Piotr Werbiński, Jacek Werbiński, Ewa Tarnacka, Jan Stępień, Katarzyna Kaczor, Magdalena Kaczor, Maciej Kaczor, Dariusz Kaczor, Aneta Kocot, Aleksandra Dziś, Borys Dziś, Andrzej Dziś, Piotr Samulewski, Krzysztof Samulewski, Danuta Samulewska, Bazyli Cempel, Dominika Cempel,**

Alicja Zbrzeska, Piotr Harmaciński, Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, (imię i nazwisko nieczytelne), Sebastian (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Paulina Bugajewska, Grzegorz Krupa, Hanna Hetmańczyk, Barbara Salasa, Barbara Sfarczewska, Adam Hawrysiuk, Ewa Styczyńska-Jurewicz, Krzysztof Jankowski, Beata Jarzabek, Maria Maliszewska, Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Marcin Zabielski, Agnieszka Dudek, Łukasz (nazwisko nieczytelne), Elwira (nazwisko nieczytelne), Jaworska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), Piotr (nazwisko nieczytelne), Elwira Hoffman, Magdalena Hoffmann, Izabela Klimaszewska, Georgios (nazwisko nieczytelne), Tadeusz Klimaszewski, Zbigniew Bąk, Anita Brzeska, Tomasz Brzeski, Piotr Brzeski, Michał Brzeski, Marcin Brzeski, Piotr Hebel, Lidia Ulicka-Bąk, Stanisław (nazwisko nieczytelne), Marta Lewandowska, Roman Klemke, Natalia Klemke, Józef Kwiatkowski, J. A. Chylińscy, Ewa Żabińska, Bożena Kluka, Karol Kluka, Mieczysława Lubocka, Zbigniew Lubocki, Tomasz Salasa, Michał Salasa, Kinga Salasa, Ewa Skomska, Marek Skomski, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Joanna Wesołowska, Tomasz Stefaniak, Michał Winkler, Katarzyna Thiel-Winkler, Monika Kamińska, Adam Malski, Anna Malski, Aleksy Malski, Marta (nazwisko nieczytelne), Franciszek Palmąka, Grażyna Kwitniowska, Iwona Kwitek, Karol (nazwisko nieczytelne), Andrzej Drzewiecki, Karolina Reinhardt, Ewa Drzewiecka, Rafał Redlak, Ewa Koszałka, Andrzej Kowalewski, Maria Kowalewska, Zofia Fręchowicz, Małgorzata Koszałka, Bożena Klemke, Krzysztof Klemke, Bożena Klemke, Aleksandra Klemke, Teresa Urbańska, Andrzej Jurewicz, Barbara Dettlaff, Tadeusz (nazwisko nieczytelne), Andrzej Michalkiewicz, Monika Michalkiewicz, Błażej Chyży, Igor Chyży, Marta Ziarkowska, Józef (nazwisko nieczytelne), Jadwiga Bielińska, Sebastian (nazwisko nieczytelne), Adam Wdowiak, Paweł Gaiński, Anna Szymanowska, Danuta Gaińska, Teresa Kiecol, Tadeusz Musiał, Krystyna Brzezińska, Magdalena Kokot, Jakub (nazwisko nieczytelne), Zenon Bzowy – wnosili o:

- 1) Zmianę projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla strefy C i D karty terenu 087 poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy budynków mieszkaniowo – usługowych do 10 m, nieprzekraczających 3 kondygnacji nadziemnych oraz jako ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,30 i intensywności zabudowy działki – do 0,75;
- 2) Zmianę projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego karty terenu 086 poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy budynków mieszkaniowo-usługowych do 10 m oraz ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,30 i intensywności zabudowy dla działki – do 0,75.

Uzasadnienie:

- nie istnieją żadne przesłanki, które uzasadniałyby projektowanie i wybudowanie w strefie C i D budynków mieszkaniowo-usługowych, dla których wysokość zabudowy przekroczy 3 kondygnacje i 10 m.

Na uchwalenie miejscowego planu w zakresie zaprojektowanych budynków mieszkaniowo – usługowych dla karty terenu 087 U/MW3 w sektorze C i D nie zgadza się 160 osób, co stanowi 96% mieszkańców terenu objętego przedmiotowym planem.

- przez teren 85 U/MW3 przebiega magistrala ciepłownicza, w obszarze tym istnieje zatem bezwzględny zakaz wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej wywrzeć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację ciepłociągu. W ocenie wnioskodawców projektowanie oraz wznoszenie w takim obszarze budynków mieszkaniowo – usługowych 085 U/MW3 spowoduje naruszenie tego bezwzględnego zakazu oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania wynikających ze znajdującej się na tym obszarze magistrali ciepłowniczej,
- obniżenie zabudowy nie będzie stanowiło przeszkody w zachowaniu pierwotnie ustalonej funkcji dla projektowanych w tym rejonie budynków mieszkalno-usługowych,
- z załączonej do uwagi tabeli wynika, że średni wskaźnik zabudowy dla obszarów o przewadze funkcji mieszkaniowej waha się w granicach 0,19 – 0,39, z zastrzeżeniem, że działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie osiągają wskaźnik nie przekraczający 0,35. Przyjęcie dla terenu 084 i 085 wskaźnika zabudowy w wysokości 0,40 nie znajduje zatem uzasadnienia.

Intensywność zabudowy w 4 na 6 analizowanych kwartałach jest mniejsza niż 1,00, natomiast nie przekracza 1,27 w pozostałych dwóch kwartałach. Aby osiągnąć poziom odpowiadający otoczeniu należy ograniczyć intensywność zabudowy działki do wskaźnika w granicach 0,75 dla funkcji mieszkaniowej w strefie C i D.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszarów o przewadze funkcji usługowej, który waha się w granicach 0,22 – 0,54, osiąga jedynie niewpływająca na całość analizy zabudowa północnej pierzei ul. Kieleckiej;

Podkreślają, że podstawowym błędem planistycznym jest przyjęcie w projekcie planu dla kart terenu 086 i 087 odniesienia do sąsiadującej zabudowy wyłącznie do wysokości bezwzględnej n.p.m. bez rozważenia jednocześnie innych wskaźników decydujących o ładzie przestrzennym (wysokość względna, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy). Na przedmiotowym terenie występują bardzo duże zróżnicowania rzeźby terenu, co przy zastosowaniu wyłącznie jednakowej wysokości bezwzględnej powoduje naruszenie zasad ładu przestrzennego, ponieważ rażąco nieprzystające pozostają inne wskaźniki planistyczne. Na pytanie zadane podczas dyskusji publicznej w dniu 11.10.2013 r. dlaczego jako kryterium ładu przestrzennego przyjęto wyłącznie wysokość bezwzględną n.p.m., z pominięciem pozostałych wskaźników pracownicy Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni nie potrafili udzielić odpowiedzi.

W przypadku uchwalenia planu doszłoby do naruszenia fundamentalnej dla planowania i zagospodarowania przestrzennego zasady dobrego sąsiedztwa w planowaniu przestrzennym. Składający uwagę przytaczają w tym miejscu wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 17.07.2009 r. sygn. Akt II SA/Wr 34/09.

Wprowadzenie nowych rodzajów zabudowy wielorodzinnej, zamiast ujednolicić okoliczną zabudowę, faktycznie wprowadzi pewnego rodzaju dysonans, pogwałcający istniejący w tym obszarze w chwili obecnej ład przestrzenny.

Ewentualne posadowienie na przedmiotowym terenie budynków mieszkaniowo – usługowych o wysokości zabudowy wyższej aniżeli 3 kondygnacje spowoduje niedopuszczalne zacienienie posesji. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż w okolicy mających powstać budynków jest las, który siłą rzeczy już w chwili obecnej zabiera bardzo dużo światła. Do zaproponowanej w projekcie planu wysokości należy doliczyć także antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona.

Tym samym w przypadku wybudowania budynków przewyższających swą wysokością zabudowy 10 m oraz uwzględniającą znajdującą się tam antresolę, naturalnym jest, iż wskutek zacienienia spowodowanego przez las oraz bezpośrednio przez nowopowstałe projektowane w tym rejonie budynki mieszkaniowo-usługowe 085 U/MW3 zwłaszcza mieszkańcy sektora C i D zostaną pozbawieni światła.

Prawnie uzasadnione władztwo planistyczne gminy nie powinno w sposób nadmierny z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej, naruszać interesów prawnych jednych, chroniąc innych.

W związku z nieuwzględnieniem uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia wnioskodawcy ponownie wnioskuje o ich uwzględnienie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15 Ad 1) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

oraz w uzupełnieniu: Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło wydaną w dniu 12.09.2012 r. decyzję nr RAA.I.6730.154.2011.ES-59/4, w związku z czym utrzymano wskaźniki zabudowy proponowane w planie.

W uzupełnieniu: art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa w jakim przypadku możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Przytoczony w uwadze wyrok dotyczy procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w sposób odmienny określić funkcję oraz zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Opracowując go, bierze się pod uwagę wyniki znacznie szerszych analiz oraz czynniki wybiegające poza te jakie zawierane są w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowywanej przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (kontekst miejsca, strefowanie zabudowy, zrównoważony rozwój w tym potrzeba racjonalnego wykorzystania terenów budowlanych w mieście, zwłaszcza w obszarze śródmiejskim w zasięgu istniejącej infrastruktury i sprawnej komunikacji publicznej, a ograniczanie jej na suburbiach).

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 22 Ad 2) złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 06 maja 2014 r.

21. Agnieszka Moździerz, Paweł Wojciechowski złożyli uwagę, w której wnieśli o następujące zmiany w projekcie planu dla terenu 013:

1) Zmianę przeznaczenia terenu z MN1,MW1,U na MN1,MW2,U;

2) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy z „do 1,00” na „do 1,50”;

- 3) Zmianę współczynnika powierzchni zabudowy z „do 0,30” na „do 0,60”;
- 4) Zmianę współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 25% na min. 10%.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 Ad 1) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 Ad 2) lit. a) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 Ad 2 lit. c) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 4) Uwzględniając uwagę z dnia 18.02.2013 ustalono współczynnik powierzchni biologicznej w wysokości 25%.

22. **Barbara Zrzelska** złożyła uwagę, w której wносиła o korektę linii zabudowy w obrębie działki nr 43, której jest właścicielem na odległość 7,0 m od frontowej granicy działki, podobnie, jak zostało to określone dla pozostałych działek znajdujących się w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu jako 010 MN,MW1.

Powyższe uzasadniła tym, że dla wnioskowanej działki, jako jedynej ustalono linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy działki, podczas, gdy w przypadku pozostałych działek wynosi on 7,0 m.

Linia zabudowy zaproponowana w projekcie planu w sposób bezpośredni ogranicza możliwości zagospodarowania działki, a także będzie wpływać na obniżenie wartości nieruchomości. Od strony północnej i południowej objęto liniami zabudowy przebiegającymi w płaszczyźnie elewacji budynku. Istniejący budynek zajmuje 15% powierzchni działki i tak ściśle określone linie zabudowy ograniczają dalsze zainwestowanie kubaturowe. Przy liniach zabudowy wskazanych w projekcie planu rozbudowa budynku możliwa jest na poziomie zaledwie 7 - 8% powierzchni działki (na działkach sąsiednich 25 - 40%).

Z urbanistycznego punktu widzenia, oczywistym dla właściciela działki jest fakt, że należy określić linie zabudowy, które umożliwią:

- zainwestowanie działek wolnych od zabudowy w sposób czytelny urbanistycznie i architektonicznie (vide działka 45),
- zainwestowanie działek w sposób respektujący tradycyjne formy i ich otoczenie,
- rozbudowę/przebudowę istniejących budynków doprowadzając do uzupełnienia układu urbanistycznego w stopniu czytelnym i estetycznym, nie powodującym ubytków estetycznych dla tkanki miasta.

Wnioskowane przesunięcie linii zabudowy utrzyma możliwość kontynuacji i uzupełnienia pierzei ul. Wolności. Określona w planie miejscowym linia zabudowy sankcjonuje niefortunną historyczną zaszłość, jaką jest lokalizacja budynku poza pierzeją ul. Wolności.

Z punktu widzenia architektonicznej wartości obiektu przesunięcie linii zabudowy umożliwi:

- przyszlą rozbudowę budynku w kierunku południowym lub zachodnim – w formie dwubryłowej kubatury o wyraźnie zaakcentowanym cofnięciu wyższych kondygnacji (...),
- rozbudowę wykonaniem garażu w bryle i dojazdów w obrębie linii zabudowy a co za tym idzie rozbiórkę garażu wolnostojącego (...) Wpłyne to na poprawę estetyki zagospodarowania działki, zwiększenie powierzchni zagospodarowanych zielenią oraz dostosowanie zagospodarowania działki do projektowanej linii zabudowy wskazanej w projekcie planu (od północy).

Stojąc w obliczu szansy uporządkowania urbanistycznego (pierzeja, linia zabudowy) tego fragmentu dzielnicy Działki Leśne oraz naprawy historycznych zaszłości, które usankcjonowały niefortunną lokalizację budynku poza naturalną pierzeją ul. Wolności, zdaniem właściciela należy dołożyć wszelkich starań by nie zamykać możliwości takiej rozbudowy budynku, by stanowił spójną całość z sąsiednią zabudową i urbanistycznym duchem dzielnicy.

Przebieg pozostałych linii zabudowy (od północy i od zachodu) składająca uwagę do planu przyjmuje bez uwag.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Prezydent uwzględnił uwagę z dnia 20.02.2013 r pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zaproponowano korektę linii zabudowy, zgodnie z treścią uwagi z dnia 20.02.2013 r., ale Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił w/w zmiany, zatem nie mogła zostać ona wprowadzona.

23. **Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek** złożyli uwagę, w której stwierdzili, że projekt planu miejscowego zamienia parametry użytkowe działki nr 441/297, której są współwłaścicielami, wydane w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 08.08.2008 r. (RAA-I-1029/7331/43/07/44/dz.297/JM) w związku z czym wnioskowali o:

- 1) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 4 mieszkań, zmieniając zapis na 8 lokali lub brak zapisu o ilości mieszkań;
- 2) Niewydziałanie ciągu pieszego z przedmiotowej działki, gdyż pogorszy to warunki z decyzji o warunkach zabudowy;
- 3) Uwzględnienie współczynnika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy: 0,34 dla całej działki, co po odjęciu ciągu powinno wynieść 0,43 dla działki bez ciągu pieszego;
- 4) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy dla działki po odjęciu ciągu pieszego na 1,30, co stanowić będzie odpowiednik współczynnika 1,00 dla powierzchni całej działki z ciągiem pieszym.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 26 Ad 3) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 27 Ad 1) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 3), 4) Plan ma na celu wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie służy dosłownemu przepisywaniu warunków określonych w decyzjach o warunkach zabudowy.

W wyniku rozstrzygnięcia uwagi złożonej 22.02.2013 r. zwiększono parametry zabudowy w sposób odpowiadający zabudowie na terenach sąsiednich uwzględniając konieczność wydzielenia ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego.

24. **Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek** złożyli uwagę, w której stwierdzili, że projekt planu miejscowego zmienia parametry użytkowe działek nr 5 i 281/4, których są współwłaścicielami, wydane przez Urząd Miasta Gdyni w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 18.04.2013 r. (RAA-I-16730.56.2012.OS-43/64) w związku z czym wnioskowali o:

- 1) Korektę dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej. Ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 12 m jest zawężeniem możliwości zabudowy wydanej w decyzji o warunkach zabudowy – 18 m $\pm 20\%$ i utrudni zabudowę, gdyż teren w głębi położony jest na skarpie;
- 2) Uwzględnienie parametrów z decyzji o warunkach zabudowy poprzez korektę współczynnika intensywności zabudowy, który w decyzji o warunkach zabudowy wynosi 0,85, a w projekcie planu 0,8;
- 3) W związku z prowadzonymi z UM rozmowami na temat zakupu działki otaczającej działkę nr 281/4 proszą o przeniesienie planowanego na tej działce ciągu pieszego 138 KD-X poza granice działki nr 281/4;
- 4) Nieograniczanie powierzchni ostatniej kondygnacji do 70% kondygnacji poprzedniej.

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

Ad 1) Zwiększono szerokość elewacji frontowej dla budynku wolnostojącego do szerokości odpowiadającej szerokości działki z uwzględnieniem przepisów warunków technicznych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przytoczona decyzja o warunkach zabudowy została wydana dla terenu obejmującego oprócz działki nr 5 przeznaczonego w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej, także działkę nr 284/4 przeznaczoną w projekcie planu na ciąg pieszy. Wielkość i cechy geometryczne działki nr 5 nie pozwalają na realizację budynku o szerokości elewacji frontowej wynoszącej 18 m $\pm 20\%$.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 26 Ad 4) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 26 Ad 1), 2) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 4) Zasada ograniczania powierzchni ostatniej kondygnacji do 70% powierzchni kondygnacji ją poprzedzającej została wprowadzona ze względu na charakter zabudowy istniejącej na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy Działek Leśnych.

25. **Aleksandra Cwilewicz-Rózanek, Dariusz Rózanek** złożyli uwagę, w której stwierdzili, że projekt planu miejscowego zamienia parametry użytkowe działki nr 606/325, której są współwłaścicielami, wydane przez Urząd Miasta Gdyni w prawomocnej decyzji o warunkach Zabudowy z 10.05.2007 r. (RAA-I-12522/7331/557/06/157/4/TS) w związku z czym wnioskowali o:

- 1) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 8 mieszkań, zmieniając zapis na 19 lokali lub brak zapisu o ilości mieszkań;

- 2) W związku z sytuacją wysokościową działki proszą o wprowadzenie zapisu o wysokości do 20,0 m mierzone od poziomu ulicy lub mierzenie wysokości 16,0 m od poziomu głównego wejścia do budynku;
- 3) Możliwość wykorzystania przestrzeni strychowej jako piątej kondygnacji – nie zmieni to gabarytów budynku, a pozwoli wykorzystać istniejącą już przestrzeń;
- 4) Uwzględnienie współczynnika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy: 0,28 zamiast proponowanego 0,25;
- 5) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy na: „do 1,20”, umożliwiającego racjonalne wykorzystanie ilości kondygnacji i powierzchni zabudowy;
- 6) Weryfikację lokalizacji schronu podziemnego, gdyż leży poza granicami przedmiotowej działki, na terenach gminnych.

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

Ad 6) Podana w projekcie planu lokalizacja wejść do schronu tunelowego znajdującego się pomiędzy ulicami Karpacką i Słupecką jest orientacyjna. Zaznaczyć orientacyjne wejście do przedmiotowego schronu poza terenem ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwag nr 10 i 11 Ad 1) złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 2), 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwag nr 10 Ad 2) i 11 Ad 2) złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

Realizacja zabudowy na podstawie przedstawionej interpretacji zapisów decyzji o warunkach zabudowy stanowiłaby naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa, w oparciu o którą ustalono warunki zabudowy.

Ad 4), 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwag nr 10 Ad 3), 4) i 11 Ad 3), 4) złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

26. Agnieszka i Marcin Piwońscy złożyli uwagę, w której stwierdzili, że projekt planu miejscowego zamienia parametry użytkowe działki nr 606/325, której są współwłaścicielami, wydane przez Urząd Miasta Gdyni w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 10.05.2007 r. (RAA-I-12522/7331/557/06/157/4/TS) w związku z czym wnioskowali o:

- 1) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 8 mieszkań, zmieniając zapis na: do 20 lokali lub rezygnację z zapisu o maksymalnej ilości mieszkań;
- 2) W związku z sytuacją wysokościową działki proszą o wprowadzenie zapisu o wysokości do 20,0 m mierzone od poziomu ulicy lub mierzenie wysokości 17,0 m od poziomu głównego wejścia do budynku;
- 3) Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu 5 kondygnacji w tym ostatniej jako poddasze użytkowe;
- 4) Uwzględnienie współczynnika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy: 0,28 zamiast proponowanego w projekcie planu 0,25;
- 5) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy na: „do 1,20”, umożliwiającego racjonalne wykorzystanie ilości kondygnacji i powierzchni zabudowy;
- 6) Zmianę oznaczenia graficznego tunelu schronu podziemnego na rysunku planu, gdyż leży on poza granicami przedmiotowej działki, na terenach gminnych.

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

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 25.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 25.

27. Romuald Cwilewicz, Barbara Cwilewicz-Lipka jako właściciele działki nr 151 wnieśli następujące uwagi:

- 1) Prosi o korektę dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej. Przedmiotowa działka jest narożna, jej najszersza część znajduje się przy ulicy (38 m). Przy ustaleniu przedniej i tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 12 m sprawi, że niemożliwe będzie wykorzystanie nadanych w planie parametrów zabudowy. Alternatywnie proszą o przeniesienie tylnej linii zabudowy;
- 2) Prosi o nieograniczanie powierzchni ostatniej kondygnacji do 70% kondygnacji poprzedniej.

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

Ad 1) Zweryfikowano przebieg tylnej linii zabudowy na terenie 009 MN2,MW1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie planu na działce nr 151 dopuszczono zabudowę jednorodzinna wolnostojącą, bliźniaczą oraz zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Dopuszczono możliwość sytuowania budynków wielorodzinnych na granicy działek powstałych w wyniku podziału działki należących do składających uwagę (analogicznie jak ma to miejsce w przypadku działek bezpośrednio sąsiadującymi z działką składających uwagę nr 149 i 150). Przyjęte w projekcie planu szerokości elewacji frontowych wynikają z szerokości frontów działek.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 24.4.

28. Rada Dzielnicy Działki Leśne zgłosiła następujące uwagi do projektu planu:

- 1) W projekcie planu nie uwzględniono połączenia, zgodnie z przedwojennym planem, połączenia ul. Karpackiej z ul. Urszulanek. Z przewidzianą budową przy ul. Urszulanek 1 oraz projektowanym skierowaniem ruchu z rejonu ul. Falistej do ul. Wolności znacząco wzrośnie ruch samochodowy. Wnioskowane połączenie pozwoliłoby mieszkańcom na skorzystanie z alternatywnej drogi i zjazdu ul. Słupecką do ul. Warszawskiej, co w długoterminowej perspektywie może okazać się znaczące;
- 2) Projekt planu nie przewiduje dopuszczenia pod zabudowę mieszkaniową działek znajdujących się od strony lasu komunalnego. W związku z przeznaczeniem pod tereny zielone działek na wzgórzach pomiędzy ulicami Podlaską i Słupecką oraz Nowogrodzką i Mazurską proponują przeznaczenie na ten cel terenów przy ul. Bydgoskiej;
- 3) Plan przewiduje pod zabudowę jednym szeregiem budynków teren od cmentarza do ul. Witomińskiej 52. Podobnie jak Prezydent Stępa uważają, że możliwe byłoby zaplanowanie w tym rejonie drugiego szeregu zabudowy. Tym bardziej, że istnieje tam równoległa do ul. Witomińskiej droga dojazdowa;
- 4) W projekcie planu zabrakło koncepcji rozwiązania transportu publicznego na wyższe tarasy dzielnicy. Przewyższenie rzędu 60 m oraz wysoka średnia wieku mieszkańców zasługuje na przewidzenie nowatorskich rozwiązań, zwłaszcza z prowadzoną przez miasto polityką ograniczenia ruchu pojazdów prywatnych na rzecz transportu zbiorowego. Zwracają się z prośbą o przewidzenie powszechnie stosowanych na świecie rozwiązań typu: spersonalizowana kolej gondolowa, szynowe koleje linowe, wyciągi rowerowe, ruchome schody i chodniki;
- 5) Popierają także uwagi dotyczące zabudowy terenu przy ul. Pomorskiej i ul. Nowogrodzkiej (jak w uwagach nr 2, 3, 4).

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

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag 2, 3, 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 7 Ad 1) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 7 Ad 8) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem części uwagi nr 7 Ad 9) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.

Ad 4) Organizacja transportu publicznego nie dotyczy ustaleń planu. Odnosząc się do propozycji uwzględnienia w planie możliwości wprowadzenia zapisów o nowatorskich rozwiązań transportu publicznego należy stwierdzić, że tańszym rozwiązaniem jest zastosowanie minibusów. Wszelkiego rodzaju kolejki mają bardzo dużą wydajność/przepustowość, która nie jest potrzebna w dzielnicy małych domów mieszkalnych.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag 2, 3, 4.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 6 maja 2014 r. zostało złożonych 26 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 maja 2014 r.), 2 po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 15045/14/VI/U z dnia 03 czerwca 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 8 uwzględnił w całości, 9 w części, 11 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Okrucieńscy Ewa i Daniel (37 pism) – data wpływu 05.05.2014 r.
2. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni – data wpływu 07.05.2014 r.
3. Barbara Zrzelska – data wpływu 15.05.2014 r.

4. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Pomorski Oddział Regionalny ul. Kołłątaja 1 – data wpływu 15.05.2014 r.
5. Wanda Hoppe – data wpływu 19.05.2014 r.
6. Dariusz Różanek – data wpływu 19.05.2014 r.
7. Dariusz Różanek – data wpływu 19.05.2014 r.
8. Karina Mazurek-Błażejewska, Wiesław Mazurek – data wpływu 19.05.2014 r.
9. Barbara Zrzelska – data wpływu 20.05.2014 r.
10. Marcin Jank – data wpływu 20.05.2014 r.
11. Ewa i Marian Ciesielscy – data wpływu 20.05.2014 r.
12. Agnieszka Możdziej, Paweł Wojciechowski – data wpływu 20.05.2014 r.
13. Ryszard Prądziński – data wpływu 20.05.2014 r.
14. Aleksandra Cwilewicz-Różanek – data wpływu 20.05.2014 r.
15. Aleksandra Cwilewicz-Różanek – data wpływu 20.05.2014 r.
16. Morski Instytut Rybacki Państwowy Instytut Badawczy – data wpływu 20.05.2014 r.
17. Reprezentowani przez radcę prawnego Agnieszka Michalską: Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, Ewa Badziak, Romuald Badziak, Urszula Rybarczyk, Justyna Rybarczyk, Janusz Rybarczyk, Weronika Łada, Alfreda Łada, Mirosław Skąpski, Anna Skąpska, Katarzyna Filimoniuk, Sławomir Filimoniuk, Rafał Filimoniuk, Marek Sikora, Halina Sikora, Danuta Krzywkowska, Marek Krzywkowski, Iwona Lewandowska, Andrzej Lewandowski, Anastazja Lewandowska, Jędrzej Lewandowski, Maria Maliszewska, Roman Szenk, Tomasz Szenk, Łukasz Szenk, Leszek Pajura, Krystyna Pajura, Anna Pajura, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Elżbieta Frąckiewicz, Aleksandra Frąckiewicz, Patrycja Zielińska, B.Cempel, Stanisław Szulc, Łukasz Zieliński, Katarzyna Karkusiewicz-Janicka, Rafał Jaworski, Wiesław Ciesielski, Małgorzata Werbińska, J. Ciesielska, Tadeusz Kościelny, Grażyna Kościelna, Karol Kościelny, Zbigniew Czapski, Maria Czapska, Irena Szulc, Anna Śpiewak, Maciej Dudek, Piotr Werbiński, Jacek Werbiński, Ewa Tarnacka, Jan Stepień, Katarzyna Kaczor, Magdalena Kaczor, Maciej Kaczor, Dariusz Kaczor, Aneta Kocot, Aleksandra Dziś, Borys Dziś, Andrzej Dziś, Piotr Samulewski, Krzysztof Samulewski, Danuta Samulewska, Bazyli Cempel, Dominika Cempel, Alicja Zbrzeska, Piotr Harmaciński, Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, (imię i nazwisko nieczytelne), Sebastian (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Paulina Bugajewska, Grzegorz Krupa, Hetmańczyk Hanna, Salasa Barbara, Salasa Alicja, Sfarczewska Barbara, Hawrysiuk Adam, Ewa Styczyńska-Jurewicz, Krzysztof Jankowski, Beata Jarząbek, Maria Maliszewska, Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Marcin Zabielski, Agnieszka Dudek, Łukasz (nazwisko nieczytelne), Elwira (nazwisko nieczytelne), Jaworska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), Piotr (nazwisko nieczytelne), Elwira Hoffman, Magdalena Hoffmann, Izabela Klimaszewska, Georgios (nazwisko nieczytelne), Tadeusz Klimaszewski, Zbigniew Bąk, Anita Brzeska, Tomasz Brzeski, Piotr Brzeski, Michał Brzeski, Marcin Brzeski, Piotr Hebel, Lidia Ulicka-Bąk, Stanisław (nazwisko nieczytelne), Marta Lewandowska, Roman Klemke, Natalia Klemke, Józef Kwiatkowski, Ewa Żabińska, Bożena Kluka, Karol Kluka, Mieczysława Lubocka, Zbigniew Lubocki, Tomasz Salasa, Michał Salasa, Kinga Salasa, Ewa Skomska, Marek Skomski, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Joanna Wesołowska, Tomasz Stefaniak, Michał Winkler, Katarzyna Thiel-Winkler, Monika Kamińska, Adam Malski, Anna Malski, Aleksy Malski, Marta (nazwisko nieczytelne), Franciszek Palmąka, Grażyna Kwitniowska, Monika Kwitniowska, Helena Palmąka, Iwona Kwitek, Karol (nazwisko nieczytelne), Andrzej Drzewiecki, Karolina Reinhardt, Ewa Drzewiecka, Rafał Redlak, Ewa Koszałka, Andrzej Kowalewski, Maria Kowalewska, Zofia Fręchowicz, Małgorzata Koszałka, Bożena Klemke, Krzysztof Klemke, Bożena Klemke, Aleksandra Klemke, Teresa Urbańska, Andrzej Jurewicz, Barbara Dettlaff, Tadeusz (nazwisko nieczytelne), Andrzej Michałkiewicz, Monika Michałkiewicz, Błażej Chyży, Igor Chyży, Marta Ziarkowska, Józef (nazwisko nieczytelne), Jadwiga Bielińska, Sebastian (nazwisko nieczytelne), Adam Wdowiak, Paweł Gaiński, Anna Szymanowska, Danuta Gaińska, Teresa Kiecol, Tadeusz Musiał, Krystyna Brzezińska, Magdalena Kokot, Jakub (nazwisko nieczytelne), Zenon Bzowy – data wpływu 20.05.2014 r.
18. Agnieszka i Marcin Piwońscy – data wpływu 20.05.2014 r.
19. Gdyńska Grupa Urbanistyczna s.j. Mariusz Fudala, Tomasz Płocke – data wpływu 20.05.14 r.

20. Doradca Consultants Ltd. – data wpływu 21.05.14 r.,
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Ewa i Daniel Okrucieńscy** jako współwłaściciele działek nr 73 i 74 przy ul. Pomorskiej oraz działek nr 361/71 i 344/71 przy ul. Nowogrodzkiej, złożyli następujące uwagi do projektu planu:

I) Dla terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1:

- 1) Zmienić przeznaczenie dla terenu 057 MW1 na MW3 łącznie ze wszystkimi parametrami i współczynnikami charakteryzującymi zabudowę wielorodzinną z wysokością zabudowy do 5 kondygnacji;
- 2) Dla kart terenu 057 MW1 i 058 MN2,MW1 zwiększyć wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,40 powierzchni działki budowlanej, ewentualnie na terenie 058 MN2,MW1 do 0,35;
- 3) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „przednie linie zabudowy nie dotyczą półokrągłych części brył budynków wysuniętych na nie więcej niż 5,0 m przed ich frontowe elewacje”;
- 4) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 3,0 m lub 4,5 m w przypadku garaży wielopoziomowych”;
- 5) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym”;
- 6) Dla terenu 057 MW1 zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z 1,00 na 1,20 oraz w przypadku realizacji garaży podziemnych z 1,20 na 1,40;
- 7) Dla kart terenu 057 MW1 i 058 MN2,MW1 zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 20%;
- 8) Stworzenie jednolitych i wspólnych linii zabudowy dla terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1;
- 9) Scalić tereny 057 MW1 i 058 MN2,MW1 w jedną kartę terenu o przeznaczeniu terenu MW1;
- 10) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego o wysokości do 3,0 m lub 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej”;
- 11) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce”;
- 12) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „powierzchnia zabudowy: dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 0,40 powierzchni działki budowlanej”;
- 13) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „intensywność zabudowy: dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 1,20”;
- 14) W karcie terenu 057 MW1 dodać zapis: „dopuszczalne gabaryty budynków: wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 58,5 m n.p.m., pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maksymalnie 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (wprowadzenie czwartej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku);
- 15) W kartach terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 dodać zapis: „szerokość elewacji frontowej – do 23,0 m”;
- 16) Przesunąć zachodnią obowiązującą linię zabudowy na terenie 058 MN2,MW1 o 5 m w stronę granicy z terenem 095 ZP, aby uzyskać 3 metrowy pas rozdzielający o takiej samej szerokości jak po wschodniej stronie tego terenu;
- 17) Dla terenu 058 MN2,MW1 zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z 0,80 na 1,20 oraz w przypadku realizacji garaży podziemnych z 1,10 na 1,40;

- 18) W karcie terenu 058 MN2,MW1 dodać zapis: „dopuszczalne gabaryty budynków: wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 63,1 m n.p.m., pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maksymalnie 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (wprowadzenie czwartej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku)”;
 - 19) Z karty terenu 058 MN2,MW1 usunąć zapis: „dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 10,0 m”;
 - 20) Przesunąć północne linie rozgraniczające terenów 057 MW1 i 058 MN2,MW1 na teren 096 ZP, aby stanowiły przedłużenie północnej linii rozgraniczającej terenu 059 MW3;
 - 21) Przesunąć nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 057 MW1 i 058 MN2,MW1 w stronę ul. Nowogrodzkiej, poza linie rozgraniczające terenu 096 ZP, aby stanowiły przedłużenie nieprzekraczanej linii zabudowy terenu 059 MW3;
 - 22) Przesunąć nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 057 MW1 i 058 MN2,MW1 w stronę ul. Nowogrodzkiej aż do granicy terenu 096 ZP.
- II) Dla terenów 095 ZP i 096 ZP:
- 1) Część terenu 095 ZP (działka nr 361/71), położoną na przedłużeniu karty terenu 052 MN2/MW1 dodać do tej karty i wydzielić dwie działki budowlane;
 - 2) Zlikwidować ciąg pieszy z rysunku zlokalizowany na terenie 095 ZP;
 - 3) Działkę nr 344/71 położoną w granicach terenu 095 ZP dołączyć do karty terenu 058 MN2,MW1;
 - 4) Wydzielić działkę budowlaną z działki nr 344/71 położonej w granicach terenu 096 ZP i dołączyć ją do karty terenu 057MW1;
 - 5) Działkę nr 344/71 znajdującą się w granicach terenu 096 ZP dołączyć do karty terenu 057 MW1;
 - 6) Z terenu 096 ZP wydzielić działkę budowlaną pomiędzy kartami terenu 113 KD-D, 149 KDW a 058 MN2,MW1 i 158 KS (działkę nr 344/71) i dołączyć do karty terenu 058 MN2,MW1.
- III) Dla terenu 158 KS: zmienić przeznaczenie terenu na 158 U.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad I. 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad 1. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 2. Zgodnie z rozstrzygnięciami: uwagi nr 29 Ad II.3 lit. c złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r., uwagi nr 2. 2. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

Uwaga częściowo uwzględniona w wyniku uwagi złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.. Ze względu na parametry zabudowy sąsiedniej niezasadne jest dalsze zwiększanie wskaźnika powierzchni zabudowy. Powierzchnia zabudowy przyjęta na terenie 057 MW1 odpowiada zabudowie znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie – po tej samej stronie ul. Pomorskiej.

Ad I. 3, 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 3 Ad 15,16. złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 5. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 3 Ad 13,18. złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 6. Zgodnie z rozstrzygnięciami: uwagi nr 29 Ad.I.3 lit. a) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r., uwagi nr 2. 3. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

Uwaga częściowo uwzględniona w wyniku uwagi złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. Ze względu na parametry zabudowy sąsiedniej niezasadne jest dalsze zwiększanie wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad I. 7. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 17. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 8. Tereny 057MW1 i 058MN2,MW1 znajdują się na różnych poziomach, z tego względu zasadne jest ich rozdzielenie liniami zabudowy na dwa odrębne zespoły zabudowy.

Ad I. 9. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 20. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 10. Przytoczony zapis znajduje zastosowanie w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla umożliwienia jej prawidłowego funkcjonowania i realizacji miejsc postojowych/realizacji wymagań parkingowych.

Dla nowoprojektowanej zabudowy zakłada się, że miejsca postojowe zostaną zrealizowane w halach garażowych pod budynkami mieszkalnymi, w związku z czym nie będzie konieczności realizowania wolnostojących budynków gospodarczych.

Ad I. 11, 12, 13. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 14. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 14. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 9. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 15. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad 6. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

W rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 19.11.2014 r. uwzględniono uwagę o nieograniczaniu szerokości jednej, nadziemnej kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie) na terenach 057 MW1 i 058 MN2,MW1, ale Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił w/w zmiany, zatem nie mogła ona zostać wprowadzona.

Ad I. 16. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 10. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 17. Zgodnie z rozstrzygnięciami: uwagi nr 29 Ad II.3 lit. a) złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r., uwagi nr 2.5. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

Uwaga częściowo uwzględniona w wyniku uwagi złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r., Ze względu na parametry zabudowy sąsiedniej niezasadne jest dalsze zwiększanie wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad I. 18. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 8. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 19. Na terenie 058 MN2,MW1 dopuszczono zabudowę jednorodziną bliźniaczą, ze względu na charakter zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie w/w terenu – na terenie oznaczonym w projekcie planu numerem 053. W związku z powyższym zasadne jest określenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej dla w/w typu zabudowy.

Ad I. 20. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad 4. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad I. 21. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 Ad 4. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

Teren 059 MW3 znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy „Działek Leśnych” z dopuszczeniem pewnych uzupełnień. Zabudowa znajdująca się na w/w terenie, adaptowana w projekcie planu, nie powinna stanowić odniesienia dla zabudowy proponowanej w strefie ochrony konserwatorskiej.

Ad I. 22. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 11. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad II. 1-6. Zgodnie z rozstrzygnięciami uwag nr 3 Ad 2,3,4,5,6,7 złożonymi do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad III. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 Ad 1. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

2. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni informują, że w wyniku ponownej wnikliwej analizy projektu mpzp stwierdzono następujące drobne pomyłki:

1) W terenach oznaczonych „007 U” i „064 MN1,MW1” zlokalizowane są stacje transformatorowe (oznaczone literą „E”), które stanowią własność Przedsiębiorstwa w związku z czym uzgodnienia

dotyczące przedmiotowych obiektów powinny być prowadzone z „właścicielem obiektów”, a nie jak określono w projekcie MPZP z „gestorem sieci dystrybucyjnej”;

- 2) W części graficznej MPZP w terenie oznaczonym „064 MN1,MW1” wskazano lokalizację w/w stacji transformatorowej tylko literą E, brakuje wydzielenia terenu kolorem szarym, zastosowanym do wydzielenia innych „obiektów infrastruktury technicznej” na obszarze MPZP;
- 3) Konieczne jest dopuszczenie „lokalizacji stacji bazowych” telefonii komórkowej i komunikacji wewnętrznej Przedsiębiorstwa w terenach oznaczonych 160 W i 161 W, na których zlokalizowane są obiekty „Zbiorniki Kwidzyńskie” i „Zbiornik Witomiński”; zaproponowany w projekcie MPZP zapis „zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem urządzeń zaopatrzenia w wodę” może uniemożliwić dalsze funkcjonowanie (rozbudowę, przebudowę) istniejących urządzeń komunikacji wewnętrznej Spółki;
- 4) Na terenie oznaczonym „007U” zlokalizowane są maszty flagowe z logo PEWIK; ich wysokość przekracza dopuszczalną wartość określoną w §6 ust. 2 pkt 2 lit. c) tj. 6 m, w związku z tym wskazane jest uściślenie zakresu obowiązywania w/w zakazu w odniesieniu do innych (na dzień wejścia w życie uchwały) reklam wolnostojących.

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

Ad 2) Ujednolicono na rysunku projektu planu oznaczenie graficzne stacji transformatorowych.

Ad 3) Dopuszczono obiekty infrastruktury technicznej na terenach 160 W i 161 W pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z funkcją podstawową terenu – tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Właścicielem sieci dystrybucyjnej, a zatem gestorem w/w sieci nie jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, tylko Energa Operator. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji jest właścicielem stacji transformatorowej. Zmiana zapisu nie jest niezbędna. szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, ale trzeba to uzgodnić z gestorem sieci dystrybucyjnej – w tym przypadku z Energa Operator.

Ad 4) Zgodnie z art. 35 tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Zasady określone w projekcie planu będą obowiązywały w przypadku realizacji nowych masztów flagowych.

3. **Barbara Zrzelska** zwróciła się o korektę linii zabudowy (w części północnej działki nr 43) oraz jednoznaczne zwymiarowanie w/w linii uwzględniającej faktyczny rzut budynku. Zaproponowany w projekcie przebieg linii zabudowy odcina fragment budynku, lokując wejście i istniejący wiatrołap poza linią zabudowy. Pozostawienie linii zabudowy w proponowanym kształcie rodzić może w przyszłości problemy z wykonywaniem prac remontowych. W związku z tym że podkład mapowy użyty w projekcie planu jest rozbieżny ze stanem faktycznym zlecono inwentaryzację geodezyjną działki w tym obrysu budynku. Obecnie okap wiatrołapu znajduje się w odległości ok. 480 cm od granicy działki, wnioskowana skorygowana linia zabudowy przebiega w odległości 400 cm od granicy działki (równoległe do niej). Korekta umożliwi wykonanie ocieplenia wiatrołapu i wymianę krokwi (oraz wysunięcie okapu poza lico ocieplenia). Zlecona inwentaryzacja geodezyjna działki i aktualizacja kształtu budynku została zgłoszona i złożona jako robota geodezyjna w Wydziale Geodezji UM w Gdyni i oczekuje na rejestrację jako mapa do celów projektowych.

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

Dopuszczono przekroczenie linii zabudowy istniejącym wiatrołapem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Tylna linia zabudowy nawiązuje do budynków istniejących na terenie 011 MN1,MW1.

4. **Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Pomorski Oddział Regionalny** podtrzymał stanowisko przedstawione w piśmie nr OR11-220-01-/JK-BOR/2013 z dnia 15 lutego 2013 r.

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

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18 Ad 6 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 08 lutego 2013 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18 Ad 6 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 08 lutego 2013 r.

5. **Wanda Hoppe** poprosiła o zaakceptowanie wstępnego projektu podziału nieruchomości z zamiarem kupna lub dzierżawy w celu polepszenia warunków zagospodarowania. Wniosek dotyczy działek o nr 290/4 i 267/24 stanowiących własność gminy, których części miałyby zostać przyłączone do działki nr 251, której składająca uwagę jest właścicielem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka nr 290/4 jest częścią wydzielonego przed wojną ciągu pieszego. Ze względu na walory krajobrazowe ciągu pieszego 138 KD-X zasadne jest jego utrzymanie.

Działka nr 267/24 KM 52 znajduje się w strefie planistycznej 116 KD-D 1/2 – droga dojazdowa (ul. Kołobrzaska). Na część tej działki oraz na fragmencie działki 251 zaprojektowano plac do zawracania.

6. **Dariusz Różanek** jako współwłaściciel działki nr 606/325 przy ul. Karpackiej 4 stwierdził, że jego wcześniejsze uwagi złożone do projektu planu miejscowego, a dotyczące przedmiotowych działek nie zostały uwzględnione. Nie utrzymano parametrów warunków zabudowy określonych w decyzji nr RAA-I-12522/7331/557/06/157/4/TS. Zapisy planu znacząco pogarszają warunki zabudowy określone we wspomnianych decyzjach, wpływając tym samym na obniżenie wartości nieruchomości.

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

Ad uwaga złożona w dniu 22.02.2013 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 08 lutego 2013 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad uwaga złożona w dniu 22.02.2013 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 08 lutego 2013 r.

Ad uwaga złożona w dniu 26.10.2013 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 25 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października .2013 r.

7. **Dariusz Różanek** jako właściciel działki nr 441/297 przy ul. Słupeckiej 33 stwierdza, że jego wcześniejsze uwagi złożone do projektu planu miejscowego, a dotyczące przedmiotowych działek nie zostały uwzględnione. Uwagi swoje wyraził w pismach z dnia 25.01.2012 r., 22.02.2013 r. oraz 26.10.2013 r. Nie utrzymano parametrów warunków zabudowy określonych w decyzji nr RAA-I-1029/7331/43/07/44/dz.297/DŻ/JM. Zapisy planu znacząco pogarszają warunki zabudowy określone we wspomnianych decyzjach, wpływając tym samym na obniżenie wartości nieruchomości.

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

Pismo z dnia 25.01.2012 r. było wnioskiem do planu. Zgodnie z rozstrzygnięciem wniosku nr 24, który wpłynął po podjęciu przez Radę Miasta Gdyni uchwały nr XII/225/11 z dnia 28 września 2011 r.

Ad uwaga złożona w dniu 22.02.2013 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 08 lutego 2013 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad uwaga złożona w dniu 22.02.2013 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 27 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach 11 stycznia 2013 r. – 08 lutego 2013 r.

Ad uwaga złożona w dniu 26.10.2013 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 23 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

8. **Karina Mazurek-Błażejewska, Wiesław Mazurek** twierdzili, że uchwalenie planu w proponowanym kształcie może utrudnić lub uniemożliwić poszerzenie działalności gospodarczej związanej z usługami pogrzebowymi, którą obecnie prowadzą. Proszą o dopuszczenie w zapisach karty terenu usług pogrzebowych, które są usługami nieuciążliwymi i charakteryzują się ogólnospołecznym walorem. Zwracają uwagę, że definicja usług w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. a) projektu planu jest niejednoznaczna i prowadzić może w przyszłości do interpretacji sprzecznych z zamierzeniami inwestycyjnymi na przedmiotowej nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W uwadze nie sprecyzowano jakiego rozszerzenia działalności mają zamiar dokonać składający uwagę.

W projekcie planu na terenie 069 MN1,MW1,U wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

Usługi pogrzebowe zawierają się w zakresie usług dopuszczonych w zabudowie usługowej – U, wobec czego nie ma potrzeby doprecyzowania zapisów.

9. **Barbara Zrzelska** zwróciła się o korektę linii zabudowy od strony południowej w odległości 7,50 m od frontu działki przy ul. Wolności 22a. Powyższe uzasadniła zamiarem realizacji wzdłuż zachodniej elewacji budynku tarasu, który wychodziłby od strony południowej poza lico budynku. Podobne rozwiązanie znajduje się w budynku przy ul. Wolności 22 oraz w budynku przy ul. Wolności 12a. Taras był przewidziany w projekcie archiwalnym, ale był jedynym elementem, który nie został wykonany. Korekta linii zabudowy miałaby na celu umożliwienie komunikacji między domem a ogrodem w zgodzie z pierwotną ideą projektu. Pod płytą tarasu, składająca uwagę zamierza zlokalizować garaż oraz pomieszczenia na sprzęt ogrodniczy. Rzędna posadzki tarasu byłaby zgodna z zamierzeniem pokazanym w dokumentacji archiwalnej tj. ok. 3 cm poniżej poziomu posadzki parteru.

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

W uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dopuszczono przekroczenie przedniej linii zabudowy na działce nr 43 o maksymalnie 3,5 m, podziemną kondygnacją garażową znajdującą się pod tarasem urządzonym na poziomie nie wyższym niż poziom parteru budynku istniejącego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Prezydent uwzględnił uwagę z dnia 20.02.2013 r pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zaproponowana korekta linii zabudowy, zgodnie z treścią uwagi z dnia 20.02.2013 r., nie została uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zatem nie mogła zostać wprowadzona do planu.

10. **Marcin Jank** powołując się na decyzję o warunkach zabudowy dla działki nr 295 KM 53 położonej przy ul. Karpackiej 11, wydanej przez Prezydenta Miasta Gdyni zwrócił się z ponowną prośbą o zmianę części parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla ul. Karpackiej – strona wschodnia (numery nieparzyste) w projekcie planu, które umożliwią rozbudowę jego budynku mieszkalnego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wersję projektu planu, w której uwzględniono nadbudowę budynku przy ul. Karpackiej 11 przedłożono Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził zgody na nadbudowę budynku przy ul. Karpackiej 11.

Rozbudowa budynku na odległość mniejszą niż 3,00 m od granicy działki sąsiedniej mogłaby wywołać protest właścicieli sąsiedniej działki nr 297, którzy już w trakcie postępowania wydawania decyzji o warunkach zabudowy nr RAAII.6730.238.2011.ES-157/11 z dnia 01.03.2012 r. (nadbudowa budynku) składali uwagi dotyczące ewentualnego zacieniania i ograniczenia poczucia wolnej przestrzeni wokół nieruchomości przy ul. Karpackiej 9, a po wydaniu decyzji wnieśli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W projekcie planu zaproponowano zapisy umożliwiające przebudowę budynku istniejącego i adaptację pomieszczeń użytkowych znajdujących się na poziomie -1 na potrzeby powiększenia funkcji mieszkalnej (nieuwzględnienie przy obliczaniu intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji, których poziom podłogi położony jest więcej niż 4,00 m poniżej poziomu przyległej ul. Karpackiej, dopuszczenie dojazdu od ul. Słupeckiej w celu zrealizowania miejsc postojowych w poziomie -2 i zapisy umożliwiające zaadaptowanie istniejącego garażu również na cele mieszkaniowe).

11. **Ewa i Marian Ciesielscy** zwrócili się z prośbą o określenie powierzchni zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej. Powyższe uzasadnili zamiarem rozbudowy budynku, co uzależnione jest od kosztów i możliwości postawienia muru oporowego zabezpieczającego skarpe przed osunięciem. Dlatego rozważają możliwość posadowienia rozbudowanej części na skarpie. Spowoduje to jednak, zdaniem składających uwagę, ograniczenie wielkości powierzchni (jedna kondygnacja), przez to zakładają możliwość powiększenia powierzchni zabudowy. Zwiększenie powierzchni zabudowy nie wpłynie na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej określonej w projekcie planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Powierzchnia zabudowy przyjęta na terenie 025 MN1,MW1 odpowiada zabudowie znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie po tej samej stronie ul. Słupeckiej.

Średnia powierzchnia zabudowy na terenie 025 MN1,MW1 wynosi 0,30. Dopuszczenie powierzchni zabudowy „do 0,40” spowodowałoby możliwość realizacji budynku większego od budynków istniejących na tym terenie.

12. **Agnieszka Moździerz, Paweł Wojciechowski** prosili o ponowne rozpatrzenie następujących uwag dotyczących karty terenu 013 MN1,MW1,U:

- 1) Zmiana funkcji w karcie terenu dotycząca symbolu MW1 z „zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań” na „zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań” – tak jak w § 2 ust. 1 pkt 1 lit d) lub jak proponowali wcześniej z funkcji MW1 na MW2;
- 2) Zmiana współczynnika intensywności zabudowy z „do 1,20” na „do 1,50”;
- 3) Zmiana współczynnika powierzchni zabudowy z „do 0,40” na „do 0,60”;
- 4) Zmiana współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 25% na min. 10%;
- 5) Wykreślenie z karty terenu pkt 5 lit. j).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 21 Ad 1 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października .2013 r.

Ad 2), 3) Nie ma uzasadnienia dla tak wysokiej intensywności zabudowy na działce o tak małej powierzchni. Przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy pozwalają na znaczącą rozbudowę istniejących budynków.

Ad 3) Po tej stronie ulicy Wolności nie występują działki o powierzchni zabudowy zbliżonej do 0,60. Przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy pozwalają na znaczącą rozbudowę istniejących budynków.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciami: uwagi nr 7 Ad 2 lit. d) złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach 11 stycznia 2013 r. – 08 lutego 2013 r. oraz uwagi nr 21 Ad 4) złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października .2013 r.

Ad 5) W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie na działce terenu niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania, w tym, między zieleni rekreacyjnej.

13. **Ryszard Prądziński** zaproponował usunięcie z karty terenu 030 pkt 5 lit. e) fragment zapisu: „(...) jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego lub projektowanego garażu na działce sąsiedniej”. Swoją uwagę argumentuje brakiem odniesienia do budynków gospodarczych. Garaż na działce nr 409/281 nie ma odniesienia do działki nr 280 – obecnie brak projektu budynku, budynku gospodarczego lub garażowego. Budynki gospodarcze lub garażowe na działkach nr 293, 292, 291, 290 zgodnie z wyszczególnionym fragmentem zapisu nie spełniają wymogu by obiekt przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej. Ponadto pkt 5 lit. h) nie daje możliwości uregulowania prawnego, legalizacji istniejącej zabudowy działki nr 409/28, której jest właścicielem, ze względu na brak odniesienia do wizji przyszłej zabudowy lub zagospodarowania działki nr 280. Prosi o interpretację, czy garaż na działce nr 409/281 wzniesiony na podstawie decyzji pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego z garażem dobudowanym będzie zgodny z planem miejscowym.

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

Poprawiono zapis regulujący możliwość lokalizowania budynków garażowych na granicy z sąsiednią działką budowlaną na następujący: „w przypadku istniejącej zabudowy wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych o których mowa w §10 ust.1 pkt 5 lit. b) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3,0 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej”.

Zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „W zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne (...), dopuszcza się:

"2) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,

- 3) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
- 4) sytuowanie budynku gospodarczego i garażu o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych”.

Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla regulowania w planie kwestii lokalizacji budynku na granicy działki sąsiedniej w zabudowie jednorodzinnej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z art. 35. tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Zasady określone w projekcie planu będą obowiązywały w przypadku realizacji nowych budynków gospodarczych/garaży.

Ponadto w projekcie planu znajduje się zapis mówiący, że „na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;”.

14. **Aleksandra Cwilewicz-Różanek** projekt planu miejscowego zmienia parametry użytkowe działki nr 5, której składająca uwagę jest właścicielem, wydane w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 18.04.2013 r. (RAA.6730.56.2012.OS-43/64) w związku z czym wniosowała o:

- 1) Uwzględnienie poniższego: UM w poprzednich latach prowadził ze składającą uwagę rozmowy na temat zakupu działki otaczającej działkę nr 281/4 – prosiła o przeniesienie planowanego na tej działce ciągu pieszego 138 KD-X poza granice działki nr 281/4; Obecnie działka nr 281/4 nie jest zagospodarowana, stanowi integralną część lasu gminnego – wg załączonego szkicu;
- 2) Korektę dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej. Działka jest wyjątkiem w ciągu ulicy: jest jedynym bliźniakiem w pierzei – jest szersza od okolicznych działek, posiada szerokość 26 m. Ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 15 m jest zawężeniem możliwości zabudowy wydanej w decyzji o warunkach zabudowy – $18 \pm 20\%$ i utrudni zabudowę, gdyż teren w głębi położony jest na skarpie. Okoliczne budynki bliźniacze posiadają szerokość elewacji frontowych 17-18 m, a nawet 19;
- 3) Uwzględnienie parametrów z decyzji o warunkach zabudowy poprzez korektę współczynnika intensywności zabudowy, który w decyzji o warunkach zabudowy wynosi 0,85, współczynnik w projekcie planu 0,8 zaniża możliwości zabudowy wydane przez UM warunki poparte analizą parametrów okolicznych nieruchomości. W pierzei, gdzie znajduje się działka występuje tylko zabudowa bliźniacza, dla której współczynnik określony jest: 1,00;
- 4) Nieograniczanie powierzchni ostatniej kondygnacji do 70% kondygnacji poprzedniej i cofnięcie jej od ulicy – tylko nieliczne budynki posiadają takie rozwiązanie na ostatniej kondygnacji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Proponowane miejsce przeniesienia części ciągu pieszego oznaczonego w projekcie planu 138 KD-X znajduje się na działce nr 212/2 figurującej w ewidencji jako las, przeznaczonej w projekcie planu na ZL – lasy i dolesienia – park leśny.

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 24 Ad 1 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 24 Ad 2 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad 4. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy „Działek Leśnych” z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. Budynki po tej stronie ul. Wolności, w szczególności budynki objęte ochroną konserwatorską w grupie B (budynki o walorach kulturowych) jak np.: przy ul. Wolności 30, ul. Wolności 48/50 mają 2 kondygnacje i 3-ą cofniętą w stosunku do pozostałej części budynku.

15. **Aleksandra Cwilewicz-Rózanek** projekt planu miejscowego zamienia parametry użytkowe działki nr 606/325, wydane przez Urząd Miasta Gdyni w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 10.05.2007 r. (RAA-I-12522/7331/557/06/157/4/TS) w związku z czym wniosowała o:

- 1) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 8 mieszkań, zmieniając zapis na 19 lokali lub brak zapisu o ilości mieszkań;
- 2) Zmianę zapisu o wysokości do 20,0 m mierzone od poziomu ulicy lub wysokości 16,0 m mierzonego od poziomu głównego wejścia do budynku. Zaproponowany sposób mierzenia jest nieadekwatny do sytuacji wysokościowej działki. Działka ma spadek poprzeczny ponad 20 m oraz spadek wzdłuż ulicy 4 m. Mierzenie wysokości kalenicy od poziomu ulicy w takiej sytuacji terenowej spowoduje, że od strony skarpy ponad połowa budynku będzie znajdowała się pod ziemią;
- 3) Możliwość wykorzystania przestrzeni strychowej jako piątej kondygnacji – nie zmieni to gabarytów budynku, a pozwoli wykorzystać istniejącą już przestrzeń;
- 4) Uwzględnienie współczynnika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy: 0,28 zamiast proponowanego 0,25;
- 5) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy na: do 1,20, umożliwiającego racjonalne wykorzystanie ilości kondygnacji i powierzchni zabudowy;
- 6) Weryfikację lokalizacji schronu podziemnego, gdyż leży poza granicami przedmiotowej działki, na terenach gminnych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 25 Ad 1 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad 2, 3. Zgodnie z rozstrzygnięciami uwag nr 25 Ad 2, 3 złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r. oraz w uzupełnieniu:

W projekcie planu wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

Decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołują się składający uwagę została wydana, podobnie jak ustalenia planu, na podstawie analizy sąsiedniej zabudowy.

Ad 4, 5. Zgodnie z rozstrzygnięciami uwag nr 25 Ad 4, 5 złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad 6. W wyniku uwzględnienia uwagi, zbliżonej treści z dnia 29.10.2013 r. zaznaczono orientacyjne wejście do przedmiotowego schronu poza terenem ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Podana w projekcie planu lokalizacja wejść do schronu tunelowego znajdującego się pomiędzy ulicami Karpacką i Słupecką jest orientacyjna.

16. **Morski Instytut Rybacki Państwowy Instytut Badawczy** podtrzymał uwagi złożone do projektu planu wniesione pismem FGB/3689/45/13 z dnia 24.10.2013 r.

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

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

17. Reprezentowani przez radcę prawnego **Agnieszka Michalską: Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, Ewa Badziak, Romuald Badziak, Urszula Rybarczyk, Justyna Rybarczyk, Janusz Rybarczyk, Weronika Łada, Alfreda Łada, Mirosław Skąpski, Anna Skąpska, Katarzyna Filimoniuk, Sławomir Filimoniuk, Rafał Filimoniuk, Marek Sikora, Halina Sikora, Danuta Krzywkowska, Marek Krzykowski, Iwona Lewandowska, Andrzej Lewandowski, Anastazja Lewandowska, Jędrzej Lewandowski, Maria Maliszewska, Roman Szenk, Tomasz Szenk, Łukasz Szenk, Leszek Pajura, Krystyna Pajura, Anna Pajura, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Elżbieta Frąckiewicz, Aleksandra Frąckiewicz, Patrycja Zielińska, B. Cempel, Stanisław Szule, Łukasz Zieliński, Katarzyna Karkusiewicz-Janicka, Rafał Jaworski, Wiesław Ciesielski, Małgorzata Werbińska, J. Ciesielska, Tadeusz Kościelny, Grażyna Kościelna, Karol Kościelny,**

Zbigniew Czapski, Maria Czapska, Irena Szulc, Anna Śpiewak, Maciej Dudek, Piotr Werbiński, Jacek Werbiński, Ewa Tarnacka, Jan Stępień, Katarzyna Kaczor, Magdalena Kaczor, Maciej Kaczor, Dariusz Kaczor, Aneta Kocot, Aleksandra Dziś, Borys Dziś, Andrzej Dziś, Piotr Samulewski, Krzysztof Samulewski, Danuta Samulewska, Bazyl Cempel, Dominika Cempel, Alicja Zbrzeska, Piotr Harmaciński, Agnieszka Michalska, Wojciech Orlik, (imię i nazwisko nieczytelne), Sebastian (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Paulina Bugajewska, Grzegorz Krupa, Hanna Hetmańczyk, Barbara Salasa, Barbara Sfarczewska, Adam Hawrysiuk, Ewa Styczyńska-Jurewicz, Krzysztof Jankowski, Beata Jarząbek, Maria Maliszewska, Janusz Gosiewski, Dagmara Gosiewska, Marcin Zabielski, Agnieszka Dudek, Łukasz (nazwisko nieczytelne), Elwira (nazwisko nieczytelne), Jaworska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), Piotr (nazwisko nieczytelne), Elwira Hoffman, Magdalena Hoffmann, Izabela Klimaszewska, Georgios (nazwisko nieczytelne), Tadeusz Klimaszewski, Zbigniew Bąk, Anita Brzeska, Tomasz Brzeski, Piotr Brzeski, Michał Brzeski, Marcin Brzeski, Piotr Hebel, Lidia Ulicka-Bąk, Stanisław (nazwisko nieczytelne), Marta Lewandowska, Roman Klemke, Natalia Klemke, Józef Kwiatkowski, J. A. Chylińscy, Ewa Żabińska, Bożena Kluka, Karol Kluka, Mieczysława Lubocka, Zbigniew Lubocki, Tomasz Salasa, Michał Salasa, Kinga Salasa, Ewa Skomska, Marek Skomski, Tomasz (nazwisko nieczytelne), Joanna Wesolowska, Tomasz Stefaniak, Michał Winkler, Katarzyna Thiel-Winkler, Monika Kamińska, Adam Malski, Anna Malski, Aleksy Malski, Marta (nazwisko nieczytelne), Franciszek Palmąka, Grażyna Kwitniowska, Iwona Kwitek, Karol (nazwisko nieczytelne), Andrzej Drzewiecki, Karolina Reinhardt, Ewa Drzewiecka, Rafał Redlak, Ewa Koszałka, Andrzej Kowalewski, Maria Kowalewska, Zofia Fręchowicz, Małgorzata Koszałka, Bożena Klemke, Krzysztof Klemke, Bożena Klemke, Aleksandra Klemke, Teresa Urbańska, Andrzej Jurewicz, Barbara Dettlaff, Tadeusz (nazwisko nieczytelne), Andrzej Michalkiewicz, Monika Michalkiewicz, Błażej Chyży, Igor Chyży, Marta Ziarkowska, Józef (nazwisko nieczytelne), Jadwiga Bielińska, Sebastian (nazwisko nieczytelne), Adam Wdowiak, Paweł Gaiński, Anna Szymanowska, Danuta Gaińska, Teresa Kiecol, Tadeusz Musiał, Krystyna Brzezińska, Magdalena Kokot, Jakub (nazwisko nieczytelne), Zenon Bzowy – wnosili o:

- 1) Zmianę projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla strefy C i D karty terenu 087 stanowiącej przedmiot planu poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy budynków mieszkaniowo-usługowych do 10 m, nieprzekraczających 3 kondygnacji nadziemnych, oraz ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,30 i intensywności zabudowy działki – do 0,75;
- 2) Zmianę projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego karty terenu 086 stanowiącej przedmiot planu poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy budynków mieszkaniowo-usługowych do 10 m oraz jako ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,30 i intensywności zabudowy dla działki – do 0,75.

Uzasadnienie:

- nie istnieją żadne przesłanki, które uzasadniałyby projektowanie i wybudowanie w strefie C i D budynków mieszkaniowo-usługowych dla których wysokość zabudowy przekroczy 3 kondygnacje i 10 m. Na uchwalenie miejscowego planu w zakresie zaprojektowanych budynków mieszkaniowo – usługowych dla karty terenu 087 U/MW3 w sektorze C i D nie zgadza się 160 osób, co stanowi 96% mieszkańców terenu objętego przedmiotowym planem,
- przez teren 85 U/MW3 przebiega magistrala ciepłownicza, w obszarze tym istnieje zatem bezwzględny zakaz wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej wywrzeć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację ciepłociągu. W ocenie wnioskodawców projektowanie oraz wznoszenie w takim obszarze budynków mieszkaniowo – usługowych 085 U/MW3 spowoduje naruszenie tego bezwzględnego zakazu oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania wynikających ze znajdującej się na tym obszarze magistrali ciepłowniczej,
- obniżenie zabudowy nie będzie stanowiło przeszkody w zachowaniu pierwotnie ustalonej funkcji dla projektowanych w tym rejonie budynków mieszkalno-usługowych,
- z załączonej do uwagi tabeli wynika, że średni wskaźnik zabudowy dla obszarów o przewadze funkcji mieszkaniowej waha się w granicach 0,19 – 0,39, z zastrzeżeniem, że działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie osiągają wskaźnik nie przekraczający 0,35.

Przyjęcie dla terenu 084 i 085 wskaźnika zabudowy w wysokości 0,40 nie znajduje zatem uzasadnienia.

Intensywność zabudowy w czterech na 6 analizowanych kwartałach jest mniejsza niż 1, natomiast nie przekracza 1,27 w pozostałych dwóch kwartałach. Aby osiągnąć poziom odpowiadający otoczeniu należy ograniczyć intensywność zabudowy działki do wskaźnika w granicach 0,75 dla funkcji mieszkaniowej w strefie C i D.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszarów o przewadze funkcji usługowej waha się w granicach 0,22 – 0,54 osiąga jedynie niewpływająca na całość analizy zabudowa północnej pierzei ul. Kieleckiej.

Podkreślali, że podstawowym błędem planistycznym jest przyjęcie w projekcie planu dla kart terenu 086 i 087 odniesienia do sąsiadującej zabudowy wyłącznie do wysokości bezwzględnej n.p.m. bez rozważenia jednocześnie innych wskaźników decydujących o ładzie przestrzennym (wysokość względna, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy). Na przedmiotowym terenie występują bardzo duże zróżnicowania rzeźby terenu, co przy zastosowaniu wyłącznie jednakowej wysokości bezwzględnej powoduje naruszenie zasad ładu przestrzennego, ponieważ rażąco nieprzystające pozostają inne wskaźniki planistyczne. Na pytanie zadane podczas dyskusji publicznej w dniu 11.X.2013 r. dlaczego jako kryterium ładu przestrzennego przyjęto wyłącznie wysokość bezwzględną n.p.m., z pominięciem pozostałych wskaźników pracownicy Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni nie potrafili udzielić odpowiedzi.

W przypadku uchwalenia planu doszłoby do naruszenia fundamentalnej dla planowania i zagospodarowania przestrzennego zasady dobrego sąsiedztwa w planowaniu przestrzennym. Składający uwagę przytaczają w tym miejscu wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 17.07.2009 sygn. Akt II SA/Wr 34/09. Wprowadzenie nowych rodzajów zabudowy wielorodzinnej, zamiast ujednolicić okoliczną zabudowę, faktycznie wprowadzi pewnego rodzaju dysonans, pogwałcający istniejący w tym obszarze w chwili obecnej ład przestrzenny.

Prawnie uzasadnione władztwo planistyczne gminy nie powinno w sposób nadmierny z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej, naruszać interesów prawnych jednych, chroniąc innych. W związku z nieuwzględnieniem uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia wnioskodawcy ponownie wnioskują o ich uwzględnienie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20 Ad 1. złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 25 września 2013 r. do 15 października 2013 r.

Ad 2. Projekt planu przewiduje dopuszczenie na tym terenie zabudowy o charakterze i parametrach zbliżonych do zabudowy istniejącej. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

18. **Agnieszka i Marcin Piwońscy** projekt planu miejscowego zamienia parametry użytkowe działki nr 606/325, której są współwłaścicielami, wydane przez Urząd Miasta Gdyni w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy z 10.05.2007 r. (RAA-I-12522/7331/557/06/157/4/TS) w związku z czym wnioskowali o:

- 1) Nie ograniczanie ilości lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej do 8 mieszkań. Wnioskowali o usunięcie zapisu o maksymalnej ilości mieszkań;
- 2) W związku z sytuacją wysokościową działki prosili o wprowadzenie zapisu o wysokości do 20,0 m mierzone od poziomu ulicy lub mierzenie wysokości 17,0 m od poziomu głównego wejścia do budynku;
- 3) Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu 5 kondygnacji lub rezygnację z ograniczenia ilością kondygnacji i ograniczenie wysokości budynku jedynie wysokością kalenicy;
- 4) Zmianę współczynnika powierzchni zabudowy na 0,30;
- 5) Zmianę współczynnika intensywności zabudowy na: „do 1,20”, umożliwiającego racjonalne wykorzystanie ilości kondygnacji i powierzchni zabudowy;
- 6) Zmianę oznaczenia graficznego tunelu schronu podziemnego na rysunku planu, gdyż usytuowanie wejścia do schronu na działce jest niezgodne ze stanem faktycznym i powoduje znaczne zmniejszenie jej wartości;
- 7) Dach płaski nawiązujących charakterem do sąsiedniej zabudowy przy ulicach Karpackiej, Urszulanek i Wolności.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wyjaśniając, że w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 06 maja 2014 r. dopuszczono dachy płaskie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 15 Ad 1).
Ad 2), 3) Zgodnie z rozstrzygnięciami uwag 15 Ad 2), 3).
Ad 4), 5) Zgodnie z rozstrzygnięciami uwag 15 Ad 4), 5).
Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 15 Ad 6).

19. Gdyńska Grupa Urbanistyczna s.j., Mariusz Fudala, Tomasz Plocke prosili o takie sformułowanie zapisów projektu planu, aby umożliwić rozbudowę i częściową nadbudowę istniejącego budynku przy ul. Poznańskiej 10 w stronę ogrodu (bez zmiany elewacji frontowej). Proponowane zapisy w zakresie ochrony konserwatorskiej rozbudowę taką uniemożliwiają.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Objęcie budynku ochroną konserwatorską w grupie B nie uniemożliwia rozbudowy budynku.

W przypadku obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku w tym m.in. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku.

W przypadku obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku w tym m.in. sposób ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji.

Zapisy planu nie nakazują zatem zachowania w niezmienionej postaci bryły obiektów grupy B, tak jak to ma miejsce w przypadku obiektów grupy A.

Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

20. Doradca Consultants Ltd. wnosili o: zmianę szerokości elewacji zmienionej z 36 m z poprzedniego wersji planu do 18,0 m w obecnej wersji planu. Wnosi o powrót do wersji poprzedniej czyli 36 m. Ze względu na lekką konstrukcję drewnianą budynku będzie on w przyszłości wymagał odtworzenia. Ograniczenie do 18 m szerokości elewacji, przy działce o szerokości frontu ponad 50 m jest zmianą nie do zaakceptowania i uniemożliwi zastąpienie obecnej nietrwałej konstrukcji, nowoczesną o wyższym standardzie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Dopuszczyć możliwość realizacji budynku o szerokości elewacji frontowej nieprzekraczającej 36,0 m składającego się z części nadziemnych o szerokości elewacji do 18,0 m każda, połączonych piętrowym łącznikiem, wyraźnie wycofanym w stosunku do przedniej linii zabudowy.

Skorygować warunki zagospodarowania terenu w niezbędnym zakresie.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta

Joanna Zielińska