

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Żeliwnej został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2016 r. do 26 lipca 2016 r.

Do projektu planu miejscowego została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 sierpnia 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5029/16/VII/U z dnia 30 sierpnia 2016 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, nie uwzględniając jej.

Uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Żeliwnej, którą wniósł Alfred Miklaszewicz (data wpływu 02.08.2016 r.) odrzuca się w całości zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1. **Alfred Miklaszewicz** wniósł o:

- 1) pozostawienie w projekcie planu wskaźnika intensywności – do 0,60 i wykreślenie z ustaleń wskaźnika – do 0,40. Wskaźnik 0,40 nawet przy zastosowaniu wskaźnika zabudowy mniejszego niż 0,25 oznacza budynek nie w pełni dwukondygnacyjny. Przy dużych robotach ziemnych efekt uzyskania budynków o 6 mieszkaniach jest niezbędny, a przecież zgodny z zapisami planu i treścią ugody. Projekt zagospodarowania działki wraz z projektem ukształtowania terenu i bilansem robót ziemnych wykonany na aktualnej mapie do celów projektowych wykaże rzeczywisty stopień wykorzystania działki i zastosowanie wskaźników być może nie w pełni wykorzystanych, ale margines ustaleń jest nieodzowny;
- 2) wydłużenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej do 19 m;
- 3) zmniejszenie wskaźnika terenu z 255 m² /mieszkanie do 200 m² /mieszkanie jako wielkości minimalnej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Ugoda pozasądowa zawarta w dniu 17.08.2015 r. przewidywała zmianę obowiązującego planu miejscowego umożliwiającą realizację zabudowy wg trzech wariantów. Wybór wariantu zgodnie z ww. ugodą nastąpił na etapie składania wniosków do planu. Pismem z dnia 3.11.2015 r. inwestor wniósł o uwzględnienie zamierzeń polegających na wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej w formie małych domów mieszkalnych o liczbie mieszkań – do 6. W treści w/w ugody określone zostały parametry zabudowy tj. wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia całkowita kondygnacji ponad kondygnacją garażową – częściowo zagłębioną w skarpie, tj. powierzchnia całkowita kondygnacji, na których zlokalizowane są mieszkania do 1200 m². Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszcza intensywność zabudowy do 0,4, a w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza intensywność zabudowy do 0,6.

Zatem zgodnie z ww. ugodą dla działki o powierzchni 3259 m² i powierzchni całkowitej zabudowy do 1200 m² dopuszczona intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4.

Zwiększenie intensywności do 0,6 umożliwiłoby realizację znacznie większej powierzchni całkowitej mieszkalnej, a tym samym zmianę ustaleń zawartych w ugodzie.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest utrzymanie zapisów dot. wskaźnika intensywności zabudowy ustalonych w projekcie planu.

Ad 2. Zaproponowana w projekcie planu szerokość elewacji frontowej wynika z analizy zabudowy występującej na działkach sąsiednich. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków sąsiednich wynosi ok. 14 m. W projekcie planu zaproponowano większą szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m, ze względu na przeznaczenie terenu pod zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 6 mieszkań. Nie ma uzasadnienia dla dalszego zwiększania tej wielkości.

Ad 3. W projekcie planu określono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, biorąc pod uwagę powierzchnię działki budowlanej (3259 m²) oraz maksymalną, wynikającą z podpisanej ugody, ilość mieszkań tj. 12. Zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na mieszkanie, spowodowałoby że inwestor

mógłby zrealizować większą ilość mieszkań niż to wynika z ugody (wskaźnik 200 m² /mieszkanie pozwalałoby na realizację 16 mieszkań).

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

W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.