

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/607/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 października 2016 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza 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 zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 sierpnia 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5028/16/VII/U z dnia 30 sierpnia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu: 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza, które wniosły następujące osoby:

1. Paweł Maczan reprezentowany przez Jarosława Zimnawoda – data wpływu 02.08.2016 r.
2. Katarzyna i Krzysztof Borusowscy reprezentowani przez radcę prawnego Urszulę Rybszleger – data wpływu 05.08.2016 r.
3. Barbara Urbaś – data wpływu 09.08.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Paweł Maczan** reprezentowany przez Jarosława Zimnawoda wniósł o ustanowienie i ujęcie w projekcie planu dojazdu do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, której jest właścicielem (dz. nr 754, 755, 756, 757) oraz nieruchomości sąsiadów: ul. Korzeniowskiego 14A i 14C (dz. nr 762, 763, 764).

Poinformował, że od wielu lat jest właścicielem nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A i nie posiada dojazdu do swojej posesji. W tej samej sytuacji są właściciele nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C. Są w dramatycznej sytuacji.

Urząd Miasta Gdyni próbuje wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe dot. dz. nr 760 – działki drogowej, która jest bez możliwości przejazdu. Sprawa o wywłaszczenie nie może się zacząć, gdyż nie są uregulowane (prawdopodobnie celowo) sprawy spadkowo-własnościowe, nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14. Na taką sytuację Gmina nie ma żadnego wpływu a sprawa pozostaje nierozwiązywalna, co prowadzi do ogromnych dramatów mieszkańców.

Nieruchomości niszczej. Budynek przy ul. Korzeniowskiego 12A kwalifikuje się do remontu lecz bez dojazdu jest to niemożliwe. Urąga to godności normalnego życia i eksploatacji wymienionych nieruchomości. Na braku możliwości inwestowania przez mieszkańców w swoje posesje traci też Gmina.

Na uregulowanie dojazdu do swoich nieruchomości i ujęcie go w projekcie planu miejscowego zaproponował pas gminnej działki nr 752 o szerokości ok. 2,4 m, wzdłuż działki drogowej nr 753.

Takie rozwiązanie pozwoli uregulować, długo wyczekiwana sprawę prawnego i rzeczywistego dostępu nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C do drogi publicznej.

Nadmienił, że złożone zostało kolejne pismo (nr 89207/2016) do Prezydenta Miasta Gdyni z prośbą o pomoc w rozwiązaniu i zakończeniu postępowań związanych z brakiem dojazdu do przedmiotowych posesji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni uchwalony w roku 2005 przewidywał dojazd do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C poprzez ciąg pieszo-jezdny 94 KDW-X obejmujący działkę nr 760 należącą do właścicieli nieruchomości sąsiedniej przy ul. Korzeniowskiego 14. Został on wydzielony w planie zgodnie z założeniami sformułowanymi w dokumentach z okresu przedwojennego.

W wyniku stwierdzenia przez WSA w 2007 r. nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 94 KDW-X oraz ze względu na konieczność rozwiązania kwestii dojazdu do nieruchomości położonych przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A, 14C Rada

Miasta Gdyni zmieniła ww. plan ustanawiając drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem 94 KD-D, która obejmuje działkę 753 oraz części działek 760 i 755.

Rozwiązanie problemu dojazdu jest możliwe poprzez realizację wyznaczonej w planie publicznej drogi dojazdowej.

Zaproponowane w uwadze poszerzenie drogi 94 KD-D kosztem działki nr 752 nie rozwiązałyby w pełni problemu dojazdu do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C, które nadal nie miałyby dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C wymagałby udroźnienia dojazdu przez działkę 755 – co zostało zadeklarowane w odrębnym liście przez pełnomocnika właściciela, nieposiadającego jednakże upoważnienia do składania oświadczeń woli w zakresie rozporządzania nieruchomością.

Wydzielenie to utrudniłoby zakładane w projekcie planu odtworzenie Starego Dworu i zachowanie drzewa objętego ochroną w projekcie planu oraz wymagałoby uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

W obecnej procedurze sporządzania planu miejscowego nie jest możliwe ustalenie nowego docelowego dojazdu, w tym rezygnacja z realizacji drogi dojazdowej 94 KD-D, która znajduje się poza granicami opracowania projektu planu.

2. Katarzyna i Krzysztof Borusowscy reprezentowani przez radcę prawnego Urszulę Rybszleger wnieśli o:

1) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 4 lit. c następującej treści: „ustala się wymóg nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do zrealizowanej w 1936 r. willi Magdaleny Łosiowej (ul. Korzeniowskiego); rzuty budynków winny zachować kąty 90°; dopuszcza się zaokrąglenia narożników, balkonów i wykuszy oraz sytuowanie zadaszeń i pergoli w granicy z działką; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy, obejmując przynajmniej bezpośrednio sąsiadującą zabudowę”;

2) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret drugie następującej treści: „szerokość elewacji frontowej – do 15 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej do 29 m, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku polegającym na wycofaniu 50% - 60% powierzchni elewacji frontowej na odległość co najmniej 0,8 m”;

3) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie następującej treści: „szerokość elewacji bocznej – do 12 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji bocznej do 23 m, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku polegającym na wycofaniu 40% - 90% powierzchni elewacji bocznej na odległość co najmniej 0,8 m”;

4) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 5 lit. d tiret trzecie (nieprzekraczalne linie zabudowy) następującej treści: „boczne – 4 m od granicy działek – zgodnie z rysunkiem planu”.

Składający uwagę podkreślili, że Kamienna Góra powinna dzięki zmianie planu nie tylko zyskać na podniesieniu efektywności wykorzystania przestrzeni, ale również wzmocnić tożsamość przestrzeni lokalnej, a poprzez nawiązanie do pomnikowych obiektów architektury modernistycznej poprawić w sposób trwały estetykę tej historycznej i prestiżowej części miasta.

Stwierdzili, że w celu realizacji w/w założeń, niezbędne jest wprowadzenie do projektu planu wnioskowanych zmian, które mają w swojej istocie charakter porządkujący i sprawią, że wyrażony za pomocą nowoczesnych środków architektonicznych budynek nawiąże do historycznej formy willi Magdaleny Łosiowej.

Składający uwagę załączyli materiał graficzny zawierający wizualizację koncepcji planowanej zabudowy zgodnie z treścią złożonych uwag oraz wizualizację koncepcji bryły budynku uszczuplonej w sposób odpowiadający obecnym zapisom planu.

Nadmienili, że wprowadzenie wnioskowanych zmian wpłynie na podniesienie walorów użytkowych i estetycznych terenu przy ul. Korzeniowskiego poprzez wprowadzenie wysokiej jakości architektury rezydencjalnej będącej kontynuacją pierwotnej, lokacyjnej idei zagospodarowania Kamiennej Góry, wyrażonej nowoczesnymi środkami architektonicznymi z szacunkiem dla form historycznych obiektów sąsiednich.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dopuszczono sytuowanie zadaszeń i pergoli przekraczających (zgodnie z przedstawioną wizualizacją bryły planowanego budynku) przednią linię zabudowy. Uwzględnienie uwagi zostało uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad 2) Zweryfikowano w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zapis dotyczący szerokości elewacji frontowej – zmniejszono możliwość poszerzenia głównej bryły budynku z 26,5 m do 20 m (zgodnie z przedstawioną w uwadze wizualizacją bryły planowanego budynku),

jednocześnie umożliwiając w części parterowej budynku zwiększenie szerokości elewacji frontowej do 29 m, co zapewni właściwe, nawiązujące do willi Magdaleny Łosiowej, rozczłonkowanie bryły budynku.

Ad 3) Proponowana zmiana zapisu projektu planu została uwzględniona w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 4) Przesunięcie linii zabudowy, zagrażałoby zachowaniu istniejącego wartościowego dębu objętego ochroną w projekcie planu. Zbliżenie zabudowy kolidowałoby z mocno rozbudowaną koroną drzewa. Negatywną opinię na temat zmiany linii zabudowy wyraziło Biuro Ogrodnika Miasta oraz Wydział Środowiska.

3. **Barbara Urbaś** wniosła o:

1) Dalszą ochronę kulturową miejsca posadowienia dworku na terenie 2 MN1 przy ul. Korzeniowskiego 12 poprzez dopuszczenie zabudowy polegającej na jego odbudowie zgodnie z planami władz publicznych począwszy od lat 80-tych XX w.

2) Wydzielenie na terenie 2 MN1 z działki nr 752 terenu o szerokości ok. 3,2 m na całej długości z działką nr 753 z przeznaczeniem wraz z działką nr 753 na publiczną drogę dojazdową do nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Projekt planu przewiduje, że budynek przy ul. Korzeniowskiego 12 (część dawnego folwarku na Kamiennej Górze – tzw. Stary Dwór) powinien nawiązywać usytuowaniem i formą architektoniczną do historycznego budynku Starego Dworu, którego lokalizację wskazano informacyjnie na rysunku planu.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.