ZARZĄDZENIE NR 5546 /17/VII/U

PREZYDENTA MIASTA GDYNI
z dnia 03.01. 2017 r.

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[1]) oraz uchwały nr XIX/437/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi, które wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r. rozstrzyga się w sposób określony w „Wykazie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Rozstrzygnięcia zawarte w wykazie kieruje się do uwzględnienia w dalszych pracach planistycznych.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Gdyni

dr Wojciech Szczurek

[1] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 5546/17/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 03.01. 2017 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ulicy Krośnieńskiej

wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2016 r. do 16.12.2016 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Zarządzenie nr ..... Prezydenta Miasta Gdyni z dnia.....2017 r.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	24.11.16 r.		Informują, że wykonali projekt domu w celu rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego na nieruchomości objętej umową dzierżawy nr MG/180/D/13 z dnia 13.07.2013 r. W związku z podjętą uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, przeanalizowali możliwy wpływ zmiany MPZP na zagospodarowanie nieruchomości i wnoszą o uwzględnienie następujących okoliczności: 1) zaprojektowany na nieruchomości dom osiąga dopuszczalną powierzchnię zabudowy, jedynie przy wykorzystaniu § 12 pkt 2 – „2. *Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*" Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690); 2) z uwagi na to, że projekt planu przewidywać będzie regulację linii rozgraniczających ulicy Krośnieńskiej, wnoszą o odpowiednią zmianę zapisów MPZP dla przedmiotowych działek, aby pozostała możliwość dotychczasowej zabudowy (zważywszy na jej nieregularny kształt - w załączeniu mapka), gdyż jeśli działka zostanie jeszcze pomniejszona, zmniejszy się powierzchnia mieszkalna domu już zaplanowanego według obecnie dozwolonych parametrów; 3) planowane połączenie ul. Krośnieńskiej z al. Zwycięstwa wymusi podniesienie poziomu drogi w okolicy przedmiotowej nieruchomości, co spowoduje potrzebę nawiezienia dodatkowej	87, 93	01 MN2	Ad 1, 2) Zmniejszyć podcięcie dz. nr 93 poprzez korektę linii rozgraniczającej ul. Krośnieńskiej – terenu 08 KD-D 1/2 z terenem 01 MN2. Podcięcie działki nr 93, niezbędne do realizacji nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej wyniesie ok. 12 m². Podcięcie zlokalizowane w południowej części działki, w miejscu nieregularnego jej ukształtowania, nie będzie miało znacznego wpływu na samą lokalizację nowej zabudowy. Natomiast korekta linii rozgraniczających drogi 10 KD-D 1/2 umożliwia potencjalne dołączenie do działki nr 93, zbędnej dla układu komunikacyjnego części gminnej działki drogowej nr 94 o powierzchni ok. 12 m², rekompensując podcięcie działki od południowej strony i poprawiając warunki zabudowy działki.	Ad 1,2) Jak wynika z treści wniosku, wnoszący uwagę zawarli umowę dzierżawy na działkach nr 87, 93 w 2013 r., a więc znając możliwe warunki zabudowy – wynikające z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Celem projektu planu jest zapewnienie rezerwy terenu dla nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej w miejscu planowanego skrzyżowania z al. Zwycięstwa. W związku z tym, że granicami projektu planu objęte zostały również tereny przeznaczone w planie obowiązującym pod zabudowę, projekt planu kontynuuje na tych terenach parametry i zasady zagospodarowania wynikające z planu obowiązującego. Zgodnie z ustaleniami zarówno obowiązującego planu jak i projektu planu, dopuszczona na przedmiotowym terenie intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wynosi – do 0,65, natomiast powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej. Po uwzględnieniu korekty linii rozgraniczającej ul. Krośnieńskiej – terenu 08 KD-D 1/2 z terenem 01 MN2, zmniejszające podcięcie dz. nr 93, ww. wskaźniki zabudowy pozwolą na przedmiotowych działkach, o powierzchni ok. 356 m², na realizację zabudowy o pow. całkowitej do ok. 231 m² i powierzchni zabudowy do ok. 142 m². Uwzględniając nieregularny kształt działek, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wynikającą z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, min. odległość od sąsiedniej działki budowlanej – 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych od granicy z sąsiednią działką budowlaną), realizacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, przy założeniu północnej elewacji bez okien, możliwa jest na przedmiotowej nieruchomości na powierzchni ok. 112 m². Projekt planu, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego, dopuszcza sytuowanie budynku na granicy działki, w formie zabudowy bliźniaczej. Projekt planu nie ogranicza			

			warstwy gruntu dla wyrównania poziomu z nieruchomością i zmieni całkowicie układ działki oraz wymusi nawiezienie około 120 m³ gruntu. Powyższa sytuacja spowoduje dodatkowe koszty o których nie wiedzieli podpisując umowę dzierżawy. W przypadku pozostawienia działki bez nawiezienia gruntu, będzie ona zbierała wody opadowe z terenu dróg i osiedla. Wnoszą o odpowiednie zaprojektowanie ulicy Krośnieńskiej - w szczególności systemu odbierania wód opadowych z terenu projektowanych dróg; 4) przy nieruchomości na ulicy Krośnieńskiej znajduje się odpływ nieczystości - niewiadomego pochodzenia, co powoduje ciągłe zalewanie tego rejonu. Pozostawienie odpływu w takim stanie spowoduje zapadanie terenu i niszczenie nawierzchni zarówno przedmiotowej nieruchomości jak i ulicy Krośnieńskiej w jej stanie obecnym; 5) z uwagi na nowy przebieg ulicy Krośnieńskiej która będzie ulicą o wzmożonym ruchu drogowym, wnoszą o oddzielenie posesji izolacyjnym pasem zieleni. Mając powyższe na uwadze wnoszą o uwzględnienie opisanych okoliczności w planach dot. realizacji oraz naliczania niezbędnych środków.				możliwości zagospodarowania dopuszczonych przepisami odrębnymi w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ad 3) Analiza rzędnych terenu na mapie zasadniczej, na której sporządza się plan miejscowy wykazała, że rzędne terenu przedmiotowej nieruchomości i terenu projektowanego skrzyżowania będą na porównywalnym poziomie. Projekt planu miejscowego nie ustala rzędnych projektowanych ulic, będą one przedmiotem projektu budowlanego drogi. W ramach projektu budowlanego będą również zaprojektowane zjazdy na konkretne nieruchomości. Projekt planu przewiduje pełne uzbrojenie terenu, w tym system odbierania wód opadowych. Ad 4) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. Ad 5) Ul. Krośnieńska podobnie jak obecnie będzie obsługiwała tereny dawnych ogrodów działkowych oraz sąsiednie tereny położone po drugiej stronie tej ulicy. Większe natężenie ruchu może powstać w rejonie planowanego włączenia ul. Krośnieńskiej w al. Zwycięstwa. Projekt planu przewiduje w tym rejonie teren zieleni urządzonej – 03 ZP, która ma za zadanie izolować zabudowę mieszkaniową od uciążliwości układu komunikacyjnego. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w większej odległości od planowanego skrzyżowania (o ok. 55 m). Postulowana zieleń oddzielająca zabudowę na terenie 01 MN2 od ulicy może być zorganizowana na działce właściciela. Ponadto w obrębie skrzyżowania w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, poza projektowanymi chodnikami, istnieje możliwość wprowadzenia niewielkich pasów zieleni izolacyjnej.			
2.			Wnosi o korektę redakcyjną w części tekstowej projektu planu w karcie terenu 08-10 KD-D1/2, pkt 2 lit. c – o zmianę lub wykreślenie pomyłkowo wpisanej nazwy drogi publicznej dojazdowej 10 KD-D1/2, jako ul. Krośnieńskiej, w rzeczywistości będącej częścią al. Zwycięstwa. Uzasadniając wyjaśnia, że wszystkie nieruchomości położone wzdłuż drogi dojazdowej 10 KD-D1/2 mają adres al. Zwycięstwa 138/nr domu, tj. 138/18; 138/19; 138/20; 138/20a; 138/21; 138/22; 138/23; 138/24, w tym działka, którą zamieszkuje. Adres ten widnieje w ewidencji gruntów, w meldunkach mieszkańców i wszystkich ich dokumentach, w uchwale Rady Miasta w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie, w umowach dzierżawy, w pozwoleniach na budowę, w wydziałach Urzędu Miasta Gdyni, w ewidencji	80, cz. dz. 98	10 KD-D1/2	W karcie terenu 08-10 KD-D1/2 w pkt 2 lit. c wykreślić nazwę drogi publicznej dojazdowej 10 KD-D1/2.				

			podatkowej, itd.							
3.			Wnosi o korektę redakcyjną w części tekstowej projektu planu w § 13 w pkt. 6 – o wykreślenie z definicji powierzchni biologicznie czynnej słów *„a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m²"*, gdyż nie mając zastosowania w obligatoryjnych ustaleniach planu mogą powodować wątpliwości i niejednoznaczność interpretacji. Jednocześnie wnosi o nie dopisywanie do kart terenu wyżej zgłoszonych do wykreślenia słów z uwagi na zachowanie odpowiednich warunków środowiskowych – plan miejscowy przeznacza 30% działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną, 40% na zabudowę, a pozostałe 30% może zostać przeznaczone na nawierzchnie, dojścia, dojazdy (w sumie 70% na zabudowania i utwardzenia). Min 30% działki budowlanej powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną, bez jej zmniejszania przez zieleń na tarasach i dachach na rzecz nawierzchni utwardzonych na gruncie rodzimym, tak jak ustalono to w kartach terenu, co nie podlega żadnej uwadze, jako korzystne dla ochrony środowiska.	Obszar planu	01 MN2, 02 MN2,U		Wymagana według projektu planu powierzchnia biologicznie czynna, która stanowi min. 30% powierzchni działki, nie musi stanowić powierzchni wyłącznie na gruncie rodzimym. Wynika to z definicji „terenu biologicznie czynnego" zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustalenia planu nie powinny ograniczać możliwości zagospodarowania dopuszczonych przepisami odrębnymi. Ponadto projekt planu kontynuuje ustalenia planu obowiązującego, umożliwiające wliczanie 50% powierzchni zielonych dachów i tarasów do powierzchni biologicznie czynnej.			
4.			Wnoszą o: 1) korektę w części tekstowej projektu planu w § 14 w kartach terenu o numerach 01 i 02 dotyczącą zasad architektonicznego kształtowania zabudowy pkt. 5) lit b o wykreślenie słów dotyczących ograniczenia wielkości lukarn, cyt.: *„których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane;"*; 2) wprowadzenie obowiązującej kolorystyki: elewacje w kolorze białym z dopuszczeniem elementów takich jak drewno, szkło, kamień, cegła okładzinowa, metal; pokrycia dachów w kolorze grafitowym; 3) wprowadzenie zapisu dla ogrodzeń: ogrodzenia od strony ulic z prostych elementów pionowych z metalu w kolorze czarnym, od ul. Krośnieńskiej dopuszcza się ogrodzenia pełne. Uzasadniając wyjaśniają, że uwaga podyktowana jest koniecznością stworzenia warunków do uzyskania współczesnego charakteru zabudowy tego rejonu miasta i spójności architektonicznej z budynkami powstającymi lub zaprojektowanymi na bezpośrednio przylegającym terenie przy al. Zwycięstwa 138, z którego wyłączony został obszar wyłożonego projektu planu.	Obszar planu	01 MN2, 02 MN2,U	Ad 1) W kartach terenu 01 MN2 i 02 MN2,U skorygować ograniczenie wielkości rzutu powierzchni lukarn względem rzutu połaci dachu, na których są usytuowane z 10% na do 50%. Analiza zrealizowanej zabudowy wskazuje na możliwość utrzymania czytelnej formy dachu stromego przy lukarnach zajmujących powierzchnię rzutu połaci dachu do 50%. Ad 2) W kartach terenu 01 MN2 i 02 MN2,U uzupełnić zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.	Ad 1) Procentowe ograniczenie lukarn ma na celu ograniczenie złych praktyk, zgłaszanych przez Wydział Architektoniczno-Budowlany, prowadzących w efekcie do realizacji na znacznej powierzchni poddasza drugiej pełnej kondygnacji z dachem płaskim lub o bardzo małym spadku. Forma dachu stromego staje się wówczas zdeformowana i nieczytelna, co obniża walory estetyczne zabudowy. Ad 3) W związku z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w myśl art. 37a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta Gdynia uchwałą nr XIII/257/15 z dnia 28 października 2015 r. przystąpiła do sporządzania projektu uchwały w sprawie zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zgodnie z art. 37a ust 4 powyższa uchwała będzie stanowić akt prawa miejscowego, co oznacza że w momencie jej wejścia w życie, zestaw opracowanych w niej zakazów, zasad i warunków sytuowania małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, będzie stanowić prawo powszechnie obowiązujące na terenie całego miasta. Równocześnie zapisy			

			Ograniczenie wielkości lukarn do 10% powierzchni rzutu połaci dachu, spowoduje uzyskanie architektury dachów nawiązującej do budynków o charakterze wiejskim, a nie miejskim. Nałożenie obowiązującej kolorystyki i jednolitego ogrodzenia od strony ulic, zgodne jest z wnioskiem mieszkańców al. Zwycięstwa 138 wyrażonym wolą Urzędu Miasta Gdyni, zawartą w umowach dzierżawy gruntu, aby na terenie tym zachowane zostały: jednolita kolorystyka elewacji, jednolite pokrycia dachu, a także jednolite ogrodzenia od strony ulic - realizowane zgodnie z powyższym zapisem dotyczącym materiałów i kolorystyki budynków oraz ogrodzeń.				porządkujące przedmiotowe zagadnienia w obowiązujących i uchwalonych do tego czasu planach miejscowych, przestaną obowiązywać. W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, we wszystkich planach miejscowych, do których przystąpiono po 11.09.2015 r. (kiedy weszły w życie przepisy ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu) brak upoważnień ustawowych do formułowania ustaleń dotyczących m.in. ogrodzeń.			

Załączniki
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Prezydent Miasta Gdyni

PREZYDENT
MIASTA GDYNI
dr Wojciech Szczurek