

## **Załącznik nr 2**

**do uchwały nr III/31/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2010 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 17 września do 15 października 2010 r. Do projektu planu miejscowego złożona została łącznie 1 uwaga – dwoma pismami, w ustawowym terminie (tj. do dnia 29 października 2010 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 17033/10/V/U z dnia 16 listopada 2010 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, i jej nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego, które wniosły następujące osoby:

- Janina Pranczke i Maria Hupka reprezentowane przez: kancelarię „Hebel&Masiak” s.c. Janusz Masiak – pismo nr 1 - data wpływu 02.11.10 r. (data nadania 26.10.10 r.), pismo nr 2 - data wpływu 04.11.10 r. (data nadania 29.10.10 r.)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

Janina Pranczke i Maria Hupka reprezentowane przez Janusza Masiaka pismem nr 1 wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- 1) działkę nr 354/79 przeznaczyć pod wielokondygnacyjne budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami;
- 2) przeznaczenie działki 354/79 pod zabudowę wielorodzinną nie odbiegałoby od przeznaczenia w projekcie planu terenów w jej otoczeniu (11 MW3, 09 MW3), wpisując się w koncepcję zagospodarowania obszaru i pozwalaloby na zachowanie ładu przestrzennego;
- 3) projekt planu znacząco umniejsza prawo własności działki poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej, zakazu grodzienia, brak przyzwolenia na działalność mogącą mieć negatywny wpływ na trwałość i eksploatację kanału, obowiązek dotyczący umacniania brzegu rzeki Chylonki;
- 4) ustalenia w projekcie planu zakładają odkrycie cieków rzeki i urządzenie we wskazanym obszarze terenu zalewowego ze zbiornikiem wodnym retencyjnym, co wiązać się będzie niewątpliwie z dodatkowymi niedogodnościami oraz ograniczeniami, prowadząc w konsekwencji do obniżenia wartości nieruchomości;
- 5) ponadto przekazują informacje dotyczące kwestii własnościowych działki – począwszy od nabycia działki w latach 50-tych, poprzez jej wywłaszczenie, a następnie odzyskanie nieruchomości, zwracając szczególną uwagę na fakt, że działka nie została zagospodarowana na cel będący podstawą wywłaszczenia – budowa ośrodka rekreacyjno-sportowego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod funkcję zieleni urządzonej (za wyjątkiem niewielkiego fragmentu – ok. 3,6 % działki, który przeznaczony został na uzupełnienie terenu usług oświaty – 16 UO) uwarunkowane jest jego położeniem w dolinie rzeki Chylonki i ma na celu ochronę cieków wodnych oraz utrzymanie ciągu rekreacyjno-ekologicznego stanowiącego miejsce wypoczynku dla mieszkańców dzielnicy Chylonia.

Miasto Gdynia utworzyło Park Kiloński w celu utworzenia terenu rekreacyjnego dla mieszkańców oraz poprawienia warunków hydrologicznych odcinka rzeki Chylonki.

Park Kiloński stanowi fragment korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż rzeki Chylonki. Jest niezwykle ważnym elementem w systemie terenów wypoczynkowych w mieście i jedynym miejscem wypoczynku w formie parku dla mieszkańców dzielnic Chylonia i Leszczynki.

W tej części miasta jest niedostatek terenów zielonych zagospodarowanych w formie parków. Istniejące w sąsiedztwie powierzchnie leśne ze względu na znaczne pochylenie terenu, zadrzewienie, zacienienie nie mogą spełniać wielu funkcji, które mogą być realizowane w parkach.

W związku z powyższym zamiarem miasta jest utrzymanie i dalszy rozwój funkcji parkowych na przedmiotowym terenie.

Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego działki nr 354/79 pod zieleń urządzonej jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała RMG nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r.), wg którego przedmiotowa działka stanowi fragment obszaru określonego, jako tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) o powierzchni biologicznie czynnej min. 90 %. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym terenie występuje szereg ograniczeń dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, takie jak:

- okresowe niekorzystne warunki bioklimatyczne wynikające z położenia terenu w obniżeniu doliny a zarazem w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego – ul. Morskiej (ulica główna G 2/2), co powoduje możliwość gromadzenia się tam zanieczyszczeń,
- położenie działki nr 354/79 w strefie oddziaływania ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego – na terenie występują przekroczenia wartości poziomów dopuszczalnego hałasu m.in. dla zabudowy wielorodzinnej określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku,
- utrudniony dojazd do nieruchomości – od strony ul. Lubawskiej poprzez teren szkoły lub parku; brak możliwości zjazdu z ul. Morskiej – ze względu na klasę drogi - G oraz znaczną różnicę poziomów terenu.

Powyższe ograniczenia nie wykluczają przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zieleń urządzonej.

Ad 2) Działka nr 354/79 nie przylega do terenów 09 MW3 i 11 MW3, które w przeciwieństwie do przedmiotowego terenu są zabudowane i mają zapewnioną obsługę komunikacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny Nadleśnictwa Gdańsk - 19 ZL oraz teren usług oświaty i wychowania - 16 UO. Nie jest więc właściwym porównywanie przeznaczenia przedmiotowego terenu z terenami 09 MW3 i 11 MW3.

Ad 3) Zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz grodzienia oraz obowiązek dotyczący umacniania brzegu rzeki materiałami naturalnymi wynikają z przeznaczenia terenu w projekcie planu pod zieleń urządzonej oraz przepływającą przez teren rzekę Chylonkę.

Wymieniony w uwadze zapis dotyczący zakazu działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i eksploatację kanału dotyczy strefy lokalizacji kanału, która przebiega w rejonie ul. Chyłońskiej, w płn. - wsch. części terenu 17 ZP, w miejscu gdzie rzeka Chylonka ujęta jest w kanał – zgodnie z oznaczeniem wskazanym na rysunku planu – poza terenem należącym do składających uwagę.

Ad 4) Zapis o odkryciu rzeki Chylonki i urządzeniu terenu zalewowego również dotyczy odcinka rzeki ujętego w kanał w rejonie ul. Chyłońskiej, w płn. - wsch. części terenu 17 ZP – poza terenem należącym do składających uwagę.

Ad 5) Informacje nie dotyczą ustaleń projektu planu.

Janina Pranczke i Maria Hupka reprezentowane przez Janusza Masiaka pismem nr 2 wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- 1) projekt utworzenia Parku Kilońskiego i Skate-Parku nie jest wymieniony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w rozdziale XI w pkt. 6 „Zieleń i wypoczynek”;
- 2) projekt związany z powstaniem Parku Kilońskiego, czy też wydzielenie jego części w celu budowy Skate-Parku nie są wyszczególnione w Studium w rozdziale XVIII - Zasady rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w pkt 1.3 dotyczącym infrastruktury społecznej;

3) przekazują informacje dotyczące propozycji Gminy Miasta Gdyni zakupu lub dzierżawy przedmiotowej działki.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Park Kiloński wskazany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni na rysunku nr 2-1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno – przestrzenna, jako tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) o powierzchni biologicznie czynnej min. 90 % oraz na schemacie „Zieleń i wypoczynek” w rozdziale XI w pkt 6, jako zieleń miejska (parki, skwery, bulwary).

W tekście Studium w rozdziale XI w pkt 6.2 wymieniono dolinę rzeki Chylonki, jako ciąg rekreacyjno-ekologiczny stanowiący jedną z form terenów zieleni urządzonej.

Natomiast wymieniony w uwadze Skate-Park stanowi jedną z wielu możliwych form urządzenia terenu przeznaczonego dla zaspokojenia potrzeb związanych z rekreacją – jego realizacja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium.

Ad 2) Pkt 1.3 rozdziału XVIII Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dotyczy inwestycji celu publicznego o znaczeniu metropolitalnym, w tym największych zespołów parkowych w mieście tj. Parku Botanicznego Kolibki oraz Parku Wypoczynkowego Kolibki. Park Kiloński i ew. realizowany na nim Skate-Park, jakkolwiek ma ogromne znaczenie dla mieszkańców dzielnic Chylonia i Leszczyńki, nie posiada znaczenia metropolitalnego.

Ad 3) Złożone w uwadze informacje nie dotyczą ustaleń projektu planu.

***Przewodniczący Rady Miasta Gdyni***

***dr inż. Stanisław Szwabski***