

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

1. Zgodnie z art. 17 upzp, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 19 grudnia 2012 r. podjęła uchwałę nr XXVI/546/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia;

2) projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2016 r. do 18 kwietnia 2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 kwietnia 2016 r.

4) do projektu planu miejscowego zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 4 maja 2016 r.) oraz 1 uwaga złożona po terminie (tj. dnia 23 maja 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 24 maja 2016 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 uwzględnił w całości, 3 uwzględnił w części;

5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 24 maja 2016 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w zakresie odstąpienia od wymagań parkingowych dla terenu 08 U. Odstąpienie od obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych na ww. terenie uzasadnia: specyficzna lokalizacja terenu w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, planowana realizacja parkingu podziemnego na 145 miejsc postojowych – przewidywana w ramach przebudowy węzła integracyjnego Gdynia Chylonia oraz wielkość działek w obrębie terenu 08 U (ok. 142 m<sup>2</sup> – 215 m<sup>2</sup>). Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty planem jako strefę miejską, wskazując centrum dzielnicy łączące funkcje publiczne i komercyjne oraz ciągi wielofunkcyjne wzdłuż ul. Chyłońskiej. W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na obszarze objętym planem następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- drogi zbiorcze klasy Z 1/2 (ulice: Chyłońska oraz Pucka),
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe,
- rejon węzła integracyjnego Gdynia Chylonia – węzeł o znaczeniu metropolitalnym.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Studium wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków – relikw z zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni obejmujący dwór i stajnię przy ul. Chyłońskiej 112a i 112. Ponadto w zakresie elementów informacyjnych Studium wskazuje tereny zamknięte kolejowe, występujące fragmentarycznie w północnej części obszaru planu.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.

1) **Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

b) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

c) stworzenie węzła integracyjnego transportu publicznego przy stacji kolejowej i przystanku SKM Gdynia-Chylonia; kształtowanie nowych przestrzeni publicznych oraz rewaloryzacja istniejących powiązań pieszych i rowerowych prowadzących do węzła integracyjnego;

d) wykształcenie zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element programu usługowego centrum dzielnicy Gdynia Chylonia;

e) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne; na obszarze planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez dostosowanie ustaleń planu do wymagań wynikających z lokalizacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków – reliktu zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni obejmujący dwór i stajnię, ul. Chylońska 112a i 112 z wyznaczoną granicą zespołu wpisanego do rejestru zabytków. Wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zostały zrealizowane także poprzez ustalenie w planie ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych,

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) ustalenie zasad zagospodarowania dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej – nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleni izolacyjnej itp.;

b) wprowadzenie zapisów pozwalających na lokalizację, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usług wyłącznie nieuciążliwych, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;

c) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;

d) regulacji w zakresie zaopatrzenia w ciepło, co ograniczy emisję szkodliwych gazów do atmosfery.

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji – obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Chylonia. Powyższe walory uzasadniają możliwość lokalizacji lokalnych dominant wysokościowych (do 25 m) we wschodniej części obszaru – dopuszczonych zapisami obecnie obowiązującego planu.

6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości gminnych jak i prywatnych zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W planie miejscowym zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze, trasy rowerowe), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich. Zapisy projektu planu ustalone zostały z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:

- a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;
- b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 14205/14/VI/U z dnia 25 marca 2014 r.);
- c) uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień;
- d) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminu dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag do projektu planu;
- e) udostępnienie do wglądu projektu planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
- f) przeprowadzenie dyskusji publicznej (w dniu 13 kwietnia 2016 r. w InfoBox w Gdyni);
- g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 4686/16/VII/U z dnia 24 maja 2016 r.);
- h) po rozpatrzeniu uwag do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Gdyni części uwag. Zakres powyższych zmian spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w zakresie odstąpienia od wymagań parkingowych dla terenu 08 U. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)** zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Gdyni wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projektu uchwały kierowanego na sesję Rady Miasta; informacje publiczne w razie potrzeby udostępniane są z zastosowaniem ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy o konieczności modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej.

4. **Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wzięł pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.** Do projektu planu wpłynęło 19 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 14205/14/VI/U z dnia 25 marca 2014 r. – 13 wniosków uwzględnił, 6 uwzględnił w części. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 4 maja 2016 r.) oraz 1 uwaga złożona po terminie (tj. dnia 23 maja 2016 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4686/16/VII/U z dnia 24 maja 2016 r. – 1 uwzględnił w całości, 3 uwzględnił w części. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Wnioski i uwagi zmierzające do zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznych zamierzeń inwestycyjnych, będących przedmiotem zainteresowania poszczególnych inwestorów.

5. **Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:**

- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3) **zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i**

**rowerzystów;**

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.**

Powyższe zostało zapewnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę na terenie zurbanizowanym, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt planu przewiduje niezbędną rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### **6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Uchwalenie mpzp części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała Nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni. Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie mpzp części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia w latach 2015-2018, tym samym uchwalenie planu jest zgodne z wynikami tej analizy.

#### **7. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty planowanej rozbudowy i budowy dróg z niezbędną infrastrukturą. Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowane inwestycje oraz z podatków wynikających z nowej zabudowy. W wyniku przeznaczenia części terenów na cele publiczne, zgodnie z art. 36 upzp, właścicielom nieruchomości przysługuje prawo wniesienia roszczeń odszkodowawczych. Zasadność roszczeń ustalana jest w toku odrębnego postępowania administracyjnego.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 20 upzp Rada Miasta Gdyni rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.