

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/528/16  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 22 czerwca 2016 r.

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

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2016 r. do 18 kwietnia 2016 r.

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 zarządzeniem nr 4686/16/VII/U z dnia 24 maja 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 3 uwzględnił w części.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, które wniosły następujące osoby:

1. Baltic Investment Group sp. z o.o. sp.k. – data wpływu 29.04.2016 r.,
2. Lidl sp. z o.o. sp.k. – data wpływu 29.04.2016 r.,
3. Mirosława Zabłocka – data wpływu 04.05.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Baltic Investment Group sp. z o.o. sp.k.** wniósł, aby dla terenu 03 U/MN2,MW1:

- 1) w pkt 5 lit. f wykreślić część dotyczącą ograniczenia ilości budynków na jednej działce;
  - 2) zlikwidować wewnętrzną nieprzekraczalną linię zabudowy, zawężającą teren inwestycji do 15 m.
- Baltic Investment Group sp. z o.o. sp.k., w lutym br. zawarł umowę przedwstępną na zakup działek nr 321, 324, 500, obr. 0010 Chylonia. W związku z powyższym spółka jest zainteresowana odpowiednimi zapisami dla tych nieruchomości. W aktualnym stanie przedmiotowe działki są w nieregularnym kształcie oraz jedna z nich nie posiada dostępności drogowej. Łączna powierzchnia działek wynosi 2106 m<sup>2</sup>. W ramach planów inwestycyjnych przewiduje się wykonanie trzech budynków wielorodzinnych 6-cio lokalowych. Jest to możliwe do realizacji biorąc wszystkie trzy działki do zamierzenia inwestycyjnego. Natomiast pkt 5 lit. f wymagałby wprowadzenia nowych podziałów po 675 m<sup>2</sup> na jeden budynek, co jest zadaniem czasochłonnym, jak również w oparciu o aktualny kształt całego terenu nie sposób wskazać rozsądny projekt podziału spełniający te kryteria. Natomiast wykreślenie wewnętrznej nieprzekraczalnej linii zabudowy od sąsiednich działek budowlanych nie znajduje żadnego uzasadnienia – brak drogi, terenów chronionych, kontynuacji linii zabudowy z sąsiednich działek. Plan miejscowy precyzuje tak dużo parametrów zabudowy, iż to wystarczająco ogranicza wskaźniki projektowanych budynków i wprowadzenie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wprowadza tylko niepotrzebne ograniczenia w usytuowaniu przewidywanej zabudowy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Uzupełniono treść karty terenów 02-03 U/MN2,MW1 oraz 01 MN2,MW1,U o zapis umożliwiający realizację więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem możliwości realizacji zabudowy wyłącznie jako budynków wolnostojących: *„dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację 2 lub 3 wolnostojących budynków wielorodzinnych zawierających do 6 mieszkań, a także budynków wielorodzinnych składających się z 2 lub 3 oddzielnych segmentów zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej, pod warunkiem zachowania prześwitów pomiędzy budynkami lub pomiędzy oddzielnymi segmentami (odległości pomiędzy nadziemnymi częściami zabudowy) o szerokości min. 8 m;”*.

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

Ad 2) Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Umożliwiają realizację budynków w pasie terenu o szerokości 15 m, tworzącym

zewnątrzną ramę kwartału – wzdłuż ul. Ustronie i drogi wewnętrznej przewidywanej wzdłuż wschodniej granicy terenu. Pozostała, wyłączona z zabudowy, południowo-zachodnia część terenu, uwzględnia możliwość wykształcenia strefy cichej – terenów rekreacyjnych dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej – strefy najatrakcyjniejszej w porach popołudniowych. Średnia głębokość budynków wielorodzinnych kształtuje się na poziomie ok. 10-12 m, a więc przyjęta w projekcie planu szerokość 15 m uwzględnia ograniczoną swobodę przy lokalizacji budynków.

2. **Lidl sp. z o.o. sp.k.** poinformował, iż plany inwestycyjne na nieruchomości nr 725 obr. 0010 Chylonia, ul. Chyłońska 110B obejmują następujące zamierzenia:

- wyburzenie istniejącego pawilonu handlowego,
- wybudowanie nowego obiektu handlowego o powierzchni zabudowy 2340 m<sup>2</sup>, z 107 miejscami postojowymi oraz z istniejącym dojazdem bezpośrednio z ul. Chyłońskiej, przy południowo-wschodnim narożniku działki,
- służebność przechodu i przejazdu do działki nr 708 obr. 0010 jest wpisana do KW (służebność do „dworku” przy ul. Chyłońskiej 112a).

Ze względu na kolizję planów inwestycyjnych z ustaleniami wyłożonego projektu planu, wniośł poniższe uwagi:

- 1) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 5 lit. c – planowana inwestycja nie jest przewidywana w linii tworzącej pierzeję ul. Chyłońskiej, gdyż takie usytuowanie budynku zmienia układ miejsc parkingowych, które powinny znajdować się przed wejściem do pawilonu handlowego. Wniośł o wprowadzenie elastycznego zapisu umożliwiającego realizację nowego budynku z elewacją wycofaną poza obowiązującą linię zabudowy lub wskazać jedynie nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Chyłońskiej lub ustanowić wyjątek dla terenu 11 U,UC;
- 2) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 5 lit. e – pawilon handlowy z miejscami postojowymi oraz dokiem towarowym stanowi teren prawie w całości zainwestowany i utwardzony. Wniośł zatem by obniżyć powierzchnię biologicznie czynną do wartości 5%;
- 3) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 5 lit. f – obecne i projektowane zagospodarowanie nieruchomości sytuuje na miejscu lokalizacji placu miejskiego stanowiska postojowe dla klientów. Wykształcenie placu ogólnodostępnego podkreślone oznaczeniem w rysunku planu zaburza układ komunikacyjny i eliminuje miejsca postojowe. Teren dookoła pawilonu handlowego jest przewidziany, jako ogólnodostępny. Obiekty handlowe Lidl nie grodzą swoich nieruchomości i nie zamykają terenów przed dostępem osób innych niż klienci. Rezygnacja z 29 miejsc postojowych nie jest możliwa, uniemożliwi całkowicie spełnienie wymagań parkingowych dla obiektu o sali sprzedaży 1430 m<sup>2</sup>;
- 4) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 5 lit. g – możliwe jest wykształcenie ciągu pieszego na zachodniej granicy nieruchomości, czyli po krawędzi oznaczonego w projekcie planu placu. Poza tą przestrzenią planowane są miejsca postojowe dla klientów. Wniośł zatem o korektę przebiegu linii ciągu pieszego;
- 5) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 5 lit. j – wyznaczenie na terenie Lidl ciągu pieszego ogólnodostępnego i konieczność urządzenia przestrzeni placu publicznego o miejskim charakterze narusza w istotny sposób własność Lidl i pozbawia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, utrudnia prowadzenie działalności handlowej przez ograniczenie ilości miejsc postojowych. Wniośł zatem o usunięcie przedmiotowych zapisów lub znaczne ograniczenie terytorialne planowanych przestrzeni publicznych;
- 6) dotyczy § 6 ust. 1 pkt 3 – funkcjonowanie obiektów handlowych ma swoją specyfikę i intensywność użytkowania. Ograniczenie wielkości lub całkowita likwidacja placu publicznego, o co wniesiono powyżej, nie powinna dopuszczać zabudowy tymczasowej lub okazjonalnej z powodu braku miejsca. Wniośł zatem o usunięcie zapisów dotyczących zabudowy tymczasowej dla terenu 11 U,UC;
- 7) dotyczy § 6 ust. 3 – Lidl poinformował, iż przedmiotowy teren nie będzie wygradzany, ale usytuowanie elementów przestrzeni publicznej, stoi w sprzeczności z obecnym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
- 8) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 8 lit. b – dla planowanej inwestycji, ustalenia projektu planu określają wymóg realizacji od 29 do 58 miejsc postojowych. Przy likwidacji 29 miejsc z przeznaczeniem na plac publiczny i 25 miejsc na drogę 19 KDW, pozostaną wokół pawilonu jedynie 53 miejsca. Jest to liczba niewystarczająca dla obsługi powierzchni handlowej. Standardowa ilość miejsc postojowych dla obiektu o sali sprzedaży ok. 1430 m<sup>2</sup> wynosi od 110 do 130 miejsc postojowych;

- 9) dotyczy § 14 ust. 10 pkt 8 lit. e – uwzględnić bezpośredni zjazd i wjazd na teren Lidl z ul. Chylońskiej. Parametry ulicy serwisowej uniemożliwiają dostawy dużymi samochodami dostawczymi;
- 10) południową część przedmiotowego terenu przewidziano w projekcie planu, jako drogę serwisową o symbolu 19 KDW, której rolą jest odciążenie ulicy Chylońskiej zaprojektowanej, jako droga zbiorcza 13 KD-Z1/2. Odcina ona pas zagospodarowania o długości 85 m i szerokości 11,4 m, likwidując 25 miejsc postojowych, a alejowe nasadzenia uniemożliwiają wgląd w teren usługowy, co wyklucza identyfikację obiektu w przestrzeni. Wnosi o skrócenie drogi do wschodniej granicy działki i utrzymanie wjazdu/wyjazdu z terenu Lidl w obecnym miejscu. Zapewni to właściwą wewnętrzną organizację ruchu i umożliwi lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,3,4,5) Kwestionowane w uwadze ustalenia nie dotyczą w większości planowanego przez Lidl zamierzenia inwestycyjnego, które dopuszczone jest w projekcie planu jako zagospodarowanie tymczasowe. Zgodnie z zapisami projektu planu, zawartymi w karcie terenu 11 UC,U w pkt 9 lit. a:

*„do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z parametrami lub wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w pkt 5 niniejszej karty terenu, dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu w postaci obiektów usługowych pod warunkiem:*

- maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m,
- lokalizacji zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,
- maksymalnej powierzchni zabudowy do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
- zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni działki budowlanej.”

Pozostałe, niewymienione powyżej ustalenia pkt 5 nie dotyczą tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, dopuszczonego zapisami pkt 9 lit. a.

Zabudowa tymczasowa może być lokalizowana w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu, do których należy również nieprzekraczalna linia zabudowy na poziomie parteru – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy zatem zagospodarowania tymczasowego. Tym niemniej w celu bardziej przejrzystego zapisu planu uporządkowano redakcyjnie ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz dodano wyjaśnienia, że niewymienione w pkt 9 lit. a ustalenia pkt 5 nie dotyczą tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Ad 8,10) W związku z tym, że zamierzona przez Lidl inwestycja kontuuje sposób zagospodarowania powstałego w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego, obejmuje dostosowanie istniejącego obiektu handlowego do aktualnego standardu obiektów Lidl, odstąpiono od określania maksymalnych wskaźników miejsc postojowych dla zagospodarowania tymczasowego. Uwzględnienie uwagi uzasadniają ustalone w obowiązującym planie miejscowym wymagania parkingowe (min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług, min. 1 miejsce postojowe na 20 zatrudnionych).

Ustalenia projektu planu dopuszczają wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenów: 04 U/MW3, 11 U,UC i 19 KDW lub ich części obejmujących jedno zamierzenie inwestycyjne (budowlane), pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego oraz wspólnej jego realizacji. Dlatego miejsca postojowe lokalizowane w drodze wewnętrznej na terenie należącym do Lidla, mogą być bilansowane w ramach planowanego zamierzenia.

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

Ad 2) Wymagany przez projekt planu min. udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 11 UC,U wynosi 10%. Na załączonym do uwagi planowanym zagospodarowaniu terenu, wykazana powierzchnia biologicznie czynna stanowi ok. 15%, a więc więcej niż wynika to z zapisów projektu planu. Należy zauważyć, że zgodnie z zapisami obowiązującego planu, dla terenu obejmującego obiekt Lidla (18 UM) wymaga była min. powierzchnia terenów zieleni – 25%.

Ad 6) Dopuszczona lokalizacja obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) będzie mogła mieć miejsce wyłącznie za zgodą właściciela terenu. Obiekty tymczasowe, stanowiące uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, szczególnie w sezonie letnim, są częstym elementem przestrzeni publicznych, promującym jednocześnie obiekty zlokalizowane w okolicach placu.

Ad 5,7) Wskazanie lokalizacji placu w granicach terenu 11 U,UC nie stoi w sprzeczności z docelowym, dopuszczonym projektem planu, intensywnym zagospodarowaniem. Plac tworzy

przestrzeń publiczną w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków – na styku niskiej zabudowy historycznej i znacznie wyższej docelowej zabudowy usługowo-mieszkańcowej. Ogólnodostępność placu wynika z ustalonego przeznaczenia i określonych zasad kształtowania otaczającej zabudowy. Zabudowa Lidl czy docelowa zabudowa usługowa o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> wymaga zapewnienia dostępności do usług dla klientów, tym samym ogólnodostępność placu leży w interesie właściciela terenu. Projekt planu nie określa zakresu tej dostępności – właściciel ma prawo dostosować ją do własnych potrzeb. Przestrzenie te wymagają zapewnienia wysokiej jakości kompozycyjnej oraz dbałości o elementy podnoszące ich standard.

Ad 9) Szczegółowe lokalizacje zjazdów na poszczególne działki oraz szczegółowe parametry jezdni nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Będą przedmiotem odrębnych analiz oraz uzgodnień z zarządcą drogi na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. Przyjęta w projekcie planu szerokość terenu przeznaczanego pod drogę wewnętrzną – od 11,2 do 11,4 m, umożliwi realizację zakładanego w planie programu w postaci: jezdni (5 m) oraz rzędu prostopadłych do drogi miejsc postojowych (5 m) z zielenią wysoką pomiędzy miejscami.

Ad 10) Funkcją drogi wewnętrznej 19 KDW nie jest odciążenie ul. Chyłońskiej, lecz obsługa terenów przyległych, przewidzianych pod zabudowę usługową oraz usługowo-mieszkańcową. Fragment ww. drogi, zlokalizowany na terenie należącym do Lidla, nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu, gdzie znajduje się rząd miejsc postojowych z zielenią wysoką oraz jezdni.

3. **Mirosława Zabłocka** wniosła o uwzględnienie uwag dotyczących terenu 08 U:

- 1) w pkt 5 lit. e – odstąpić od wskaźnika 10 % powierzchni biologicznie czynnej – trudne do wykonania przy planowanym podziale (podział wynika z podziału graficznego planu);
- 2) w pkt 8 lit. b (wskaźniki parkingowe) – odstąpić od zapisów szczegółowych wg § 10 ust. 1 pkt 5-8 – ze względu na małą powierzchnię działki i bezpośrednie sąsiedztwo parkingu podziemnego ogólnie dostępnego.

Dodatkowo, poza ustaleniami planu wniosła o:

- 3) opinię co do możliwości jednolitego zagospodarowania całości nowopowstałej sytuacji – lokalizacji przyszłej inwestycji. Wnosząca uwagę jest zainteresowana zamianą części działki nr 524 obr. 0010, po podziale, na część działki 521 obr. 0010, po podziale, lub zakupem w trybie bezprzetargowym, aby nieruchomość wyznaczona liniami nieprzekraczalnej linii zabudowy była zainwestowana jednorodnie i stanowiła jednorodną formę kubaturową i kompozycyjną, co na pewno będzie miało pozytywny wpływ na widok elewacji,
- 4) pozostawienie starego planu z poprawkami.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W związku z tym, że działki na których ma być realizowana nowa pierzeja Placu Dworcowego, posiadają niewielką powierzchnię (ok. 142 m<sup>2</sup> – 215 m<sup>2</sup>), nie ma miejsca na zieleń. Dlatego odstąpiono od wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Zieleń przewidywana jest w obrębie węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, w dogodnych do tego miejscach.

Ad 2) Odstąpiono od obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych dla zabudowy realizowanej na terenie 08 U. Uwzględnienie uwagi uzgodnione zostało z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni. Uwzględnienie uwagi uzasadnia:

- specyficzna lokalizacja terenu 08 U w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Chylonia,
- planowana realizacja parkingu podziemnego na 145 miejsc postojowych, przewidywana w ramach przebudowy węzła integracyjnego Gdynia Chylonia,
- wielkość działek w obrębie terenu 08 U (ok. 142 m<sup>2</sup> – 215 m<sup>2</sup>).

Ad 3) W związku z tym, że znaczna część działki, położonej przy Placu Dworcowym 1, przewidziana jest pod węzeł integracyjny Gdynia Chylonia, a w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się gminna działka nr 521 przeznaczona w części pod zabudowę, istnieje potencjalna możliwość zamiany gruntów pomiędzy Gminą a właścicielem działki nr 524. Zamiana otwiera możliwość częściowej rekompensaty z tytułu odszkodowania poprzez wymianę terenu. Uzasadnione jest rozważenie możliwości zamiany gruntów, która może w pozytywny sposób przyczynić się do uzyskania lepszego efektu wyglądu południowej pierzei Placu Dworcowego. Podstawą do podjęcia decyzji ws. możliwości zamiany gruntów powinien być projekt jednorodnej zabudowy południowej pierzei Placu Dworcowego, zaakceptowany przez władze miasta. Uzupełniono treść karty terenu 08 U o zapisy mające na celu uzyskanie wysokiej jakości architektury, tworzącej jednorodną pierzeję Placu Dworcowego.

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



Ad 4) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. Procedowany projekt nowego planu miejscowego, stanowi w efekcie poprawki do obowiązującego na przedmiotowym terenie „starego” planu miejscowego z 2003 r. Prace planistyczne prowadzone są m.in. ze względu na nieaktualne rozwiązania dotyczące zagospodarowania terenu należącego do dawniej spółki Polski Gaz, potrzebę aktualizacji zapisów planu w dostosowaniu do zrealizowanego już zagospodarowania obszaru oraz w celu umożliwienia realizacji węzła integracyjnego przy dworcu kolejowym Gdynia Chylonia. Niezbędne było również dostosowanie zapisów planu do planowanego przebiegu Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej.