

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 24 maja 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXII/794/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego;
  - 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 20 czerwca 2018 r. do 10 lipca 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 lipca 2018 r.;
  - 4) do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 24 lipca 2018 r. wpłynęło 5 uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 7 sierpnia 2018 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 4 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił;
  - 5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia;
  - 6) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 6 do 26 października 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 października 2018 r.;
  - 7) do wykładanego po raz drugi projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 09 listopada 2018 r. wpłynęło 5 uwag oraz 1 uwaga została uzupełniona po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 20 listopada 2018 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 1 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił; następnie na posiedzeniu w dniu 4 grudnia 2018 r. rozpatrzył wniesione uzupełnienie uwagi – uwzględniając je w części.
  - 8) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag, wprowadzone zmiany nie wymagały ponowienia uzgodnień.
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 dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty projektem planu jako strefę śródmiejską. W zakresie elementów kształtujących strukturę przestrzenną i krajobraz miasta Studium przewiduje w obszarze objętym projektem planu główne przestrzenie publiczne. W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej.
3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.
  - 1) **Wymagania ład 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 przestrzeni publicznych, w tym placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
    - b) ochrona walorów krajobrazowych poprzez zachowanie otwartej na morze, szerokiej osi urbanistycznej z podwójnym szpalerem drzew wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego wraz z dominantą przestrzenną – Pomnikiem Ofiar Grudnia 1970 r.;
    - c) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego

zagospodarowania i struktury własności;

d) 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 objętym projektem 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:
  - a) dostosowanie ustaleń projektu planu do wymagań wynikających z obowiązywania strefy „E” – ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1083;
  - b) dostosowanie ustaleń projektu planu do wymagań wynikających z obowiązywania strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień;
  - c) ustalenie w projekcie planu ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - budynek mieszkalny ul. Legionów 23.
- 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) wykluczenie funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usług których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej;
  - b) wymóg zapewnienia stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
  - c) nakaz realizacji udogodnień dla osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
  - d) regulacje 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.
- 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 zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. 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 Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego, 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 sporządzenia mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;

- b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 7540/18/VII/U z dnia 6 marca 2018 r.);
  - c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;
  - d) ogłoszeniach o wyłożeniu do publicznego wglądu w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminów dyskusji publicznej oraz terminów składania uwag do projektu planu;
  - e) dwukrotne wyłożenie do publicznego wglądu projektów planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
  - f) dwukrotne przeprowadzenie dyskusji publicznych (4 lipca 2018 r. oraz 18 października 2018 r.);
  - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 8272/18/VII/U z dnia 7 lipca 2018 r. i zarządzenie nr 12/18/VIII/M z dnia 20 listopada 2018 r., zmienione zarządzeniem nr 79/18/VIII/M z dnia 4 grudnia 2018 r., zmienione zarządzeniem nr 173/18/VIII/M z dnia 11 grudnia 2018 r.).
- 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, w tym: zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni w sprawie rozpatrzenia wniosków, projektu planu dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni w sprawie rozpatrzenia uwag oraz projektu uchwały kierowanej 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 i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej.
4. **Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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 7540/18/VII/U z dnia 6 czerwca 2018 r. – 11 wniosków uwzględnił, 8 uwzględnił w części. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lipca 2018 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem 8272/18/VII/U z dnia 7 sierpnia 2018 r. – 4 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do 9 listopada 2018 r.) oraz 1 uwaga została uzupełniona po terminie, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem 12/18/VIII/M z dnia 20 listopada 2018 r., zmienionym zarządzeniem nr 79/18/VIII/M z dnia 4 grudnia 2018 r., zmienionym zarządzeniem nr 173/18/VIII/M z dnia 11 grudnia 2018 r. – 1 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił. Wnioski i uwagi zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury własności, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz koncepcji zamierzeń inwestycyjnych.
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 obszarze położonym w śródmieściu Gdyni, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. W granicach obszaru objętego projektem planu występują inwestycje celu publicznego z zakresu budowy/przebudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej t.j. przebudowa drogi zbiorczej – Alei Marszałka Piłsudskiego z budową ścieżki rowerowej. Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących ulic: Alei Marszałka Piłsudskiego, Świętojańskiej gdzie występują elementy ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru objętego projektem planu w centrum miasta zakłada się wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Sporządzenie przedmiotowego projektu planu miejscowego nie wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni oraz programu prac planistycznych na lata 2015-2018.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth (uchwała nr XVIII/431/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 marca 2008 r.). r. Obowiązujący plan na części terenu przewiduje zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni, popartej wynikami konsultacji społecznych i konkursu architektoniczno-urbanistycznego, wynika nowa wizja zagospodarowania zakładająca stworzenie wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego parku miejskiego stanowiącego atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców. Nowe zagospodarowanie stanowić ma uzupełnienie już istniejących funkcji rekreacyjnych – m.in. skateparku i placu zabaw dla dzieci. W planach jest również budowa parkingu podziemnego.

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

Na obszarze objętym planem występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – przebudowa drogi zbiorczej 05 KD-Z 1/2 – Alei Marszałka Piłsudskiego z budową ścieżki rowerowej oraz realizacja ogólnodostępnej zieleni urządzonej z parkingiem podziemnym, które należą do zadań własnych gminy. Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych, które nie są przeznaczone na cele publiczne 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 Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 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 r. 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.

RP.6721.7.2017.KK