

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej 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 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 27 sierpnia 2014 r. podjęła uchwałę nr XLV/951/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej;
 - 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 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. oraz od 26.11.2018 r. do 16.12.2018 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniach: 03.01.2018 r. oraz 10.12.2018 r.;
 - 4) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r. zostały wniesione 22 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 06.02.2018 r.), które zostały rozpatrzone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7509/18/VII/U z dnia 27.02.2018 r., zmienionego zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r.;
 - 5) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 26.11.2018 r. do 16.12.2018 r. zostało wniesionych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 02.01.2019 r.), oraz jedna po terminie (nadana 07.01.2019 r.), które zostały rozpatrzone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 356/19/VIII/M z dnia 22.01.2019 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponowienia uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co uzasadniono w ust. 4 pkt 1 - 8.
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.).

W zakresie struktury przestrzennej, Studium określa obszar objęty planem częściowo jako strefę śródmieścia, częściowo jako strefę miejską. W części północno-zachodniej wskazuje centrum dzielnicy – łączące funkcje publiczne i komercyjne. Na części terenu wzdłuż ul. Morskiej Studium wskazuje ciągi wielofunkcyjne.

Na obszarze objętym planem, w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, Studium przewiduje:

 - tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²,
 - tereny usług oświaty,
 - tereny usług nauki,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - tereny produkcyjno-usługowe,
 - tereny zieleni leśnej,
 - tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.,
 - tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:

 - drogi główne - klasy G,
 - drogi zbiorcze - klasy Z,
 - drogi lokalne,
 - regionalne trasy rowerowe,
 - ważniejsze lokalne trasy rowerowe,
 - linie kolejowe,
 - przystanek SKM / PKM.

W zakresie elementów współtworzących system przyrodniczy miasta, Studium przewiduje:

 - tereny leśne w granicach Gdyni,

- tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. - PBC min. 90%.

W zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, Studium wskazuje w granicach planu obszary wpisane do rejestru zabytków oraz przewiduje strefy ochrony konserwatorskiej.

3. Wymagania wynikające z **art. 1 ust. 2 upzp**, zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej w poniższy sposób:

- 1) **Wymagania ładu 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) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona struktur przestrzennych zabudowy terenu w istniejącej tkance miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym poprzez odpowiednie dostosowanie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
- c) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych),
 - ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych,
 - wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
- d) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
- e) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
- f) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych w obszarze objętym planem.

- 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.

Fragmety obszaru objętego projektem planu, stanowiące pasy lasu wzdłuż wschodniej oraz południowej granicy projektu planu, położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – objętego przepisami uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.

Na obszarze objętym projektem planu występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, oznaczone na rysunku projektu planu: czternaście jarzębów szwedzkich – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 4 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uchwały Rady Miasta Gdyni nr XXVII/677/16 z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

Projekt planu zachowuje oraz obejmuje ochroną istniejące tereny cenne przyrodniczo (obszary leśne, tereny zadrzewione itp.), ustala również obowiązek zachowania wybranych drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych, środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją; ustala realizację szpaleru drzew; nakazuje utrzymanie i uzupełnienie istniejących lub wprowadzenie nowych zadrzewień przyulicznych; ustalone przeznaczenie terenów uwzględnia obszary tworzące system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: lasy, zieleń urządzonej, stref

wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych.

Na obszarze objętym projektem planu występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych: osuwiska nr 37710 i 37712 w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, dla których ustalono zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych, obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń i obiektów wymienionych w kartach terenów oraz zabroniono prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych oraz tereny zagrożone ruchami masowymi nr 5147 i 5148, dla których zabroniono prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych. Ponadto wskazano orientacyjnie tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki o nachyleniu powyżej 15°, na których zabroniono prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na tych terenach.

Projekt planu uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego nr WBG-OGR.7151.75.2.2017.AS z dn. 01.09.2017 r., decyzja Ministra Środowiska nr ES.2210.145.2017.WS z dn. 11.12.2017 r.

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
 - zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni łącznie z terenem, ul. Morska 83 (nr w rejestrze 1153, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dn. 25.03.1987 r.),
 - Dom podoficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego, obecnie wielorodzinny budynek mieszkalny wraz z odcinkiem muru w narożniku parceli od strony ulic W. Surmana i Morskiej oraz działką z elementami ukształtowania terenu, ul. Morska 67 (nr w rejestrze 1771, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dn. 01.03.2006 r.);
 - b) ustalenie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu tzw. „szkół morskich” na Grabówku (strefa I) oraz wskazanie zasad ochrony i warunków realizacji nowej zabudowy;
 - c) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów urzędniczych i robotniczych na Grabówku, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II) oraz wskazanie zasad ochrony i warunków realizacji nowej zabudowy; dostosowanie ustaleń projektu planu do wymagań wynikających z obowiązywania strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień;
 - d) ustalenie 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,
 - obiekty inżynierskie o walorach kulturowych,
 - budowle obronne o walorach kulturowych;
 - e) ochronę struktur przestrzennych zabudowy terenu w istniejącej tkance miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym poprzez odpowiednie dostosowanie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu.
- 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 – zastosowanie odpowiednich rozwiązań przestrzennych lub technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
 - 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

- mieszkańciewej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;
- c) wymóg zapewnienia stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
 - d) nakaz realizacji udogodnień dla osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
 - e) regulacje w zakresie zaopatrzenia w ciepło, które ograniczą 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 w sąsiedztwie śródmieścia.
- Na obszarze objętym projektem planu znajduje się kampus Uniwersytetu Morskiego w Gdyni – ważny ośrodek nauki i szkolnictwa oraz miejsce stanowiące o tożsamości i identyfikacji dzielnicy Grabówek. Przyjęte w projekcie planu ustalenia zostały opracowane na podstawie koncepcji nagrodzonych w zorganizowanym na przełomie 2015-2016 roku przez Gminę Miasta Gdyni i Akademię Morską w Gdyni (ob. Uniwersytet Morski) w konkursie studialno-ideowym na koncepcję funkcjonalno-przestrzenną kampusu Akademii Morskiej w Gdyni. Nagrodzone koncepcje uwzględniały zakładane przez władze uczelni inwestycje takie jak: hala sportowa, budynek centrum dydaktycznego, budynek usługowy, jak również przeniesienie funkcji domów studenckich, zlokalizowanych obecnie pośród zabudowy mieszkaniowej, w bezpośrednie sąsiedztwo głównych budynków uczelni. Zgodnie z zamierzeniami uczelni budynki obecnych domów studenckich przewidziane są do wyburzenia, a w ich miejsce planowana jest komercyjna zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług w parterze.
- 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 (w tym konserwatorskimi) i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Dla pojedynczych nieruchomości ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu indywidualnie – zgodnie z ustaleniami wydanych decyzji administracyjnych (o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę). W projekcie planu przeznaczono duże powierzchnie pod tereny zieleni urządzonej, dla których ustalono zasadę ogólnodostępności. Zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze itp.), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenie objętym projektem planu. 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 Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:
- a) ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki), obwieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Gdyni, Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni oraz w Informatorze Rady i Prezydenta Miasta Gdyni „Ratusz” i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMG o przystąpieniu do sporządzania mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;
 - b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 4770/16/VII/U z dnia 14 czerwca 2016 r.;

- c) uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień;
- d) ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki), obwieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Gdyni, Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni oraz w Informatorze Rady i Prezydenta Miasta Gdyni „Ratusz” i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMG o wyłożeniach do publicznego wglądu i wyznaczenie terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu planu;
- e) udostępnienie do wglądu projektu planu – w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox OBSERWATORIUM ZMIAN w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
- f) przeprowadzenie dyskusji publicznych (w dniach: 03.01.2018 r. oraz 10.12.2018 r. w Szkole Podstawowej nr 17 przy ul. Grabowo 12 w Gdyni);
- g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7509/18/VII/U z dnia 27 lutego 2018 r. zmienionego zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r. oraz zarządzenia nr 356/19/VIII/M z dnia 22.01.2019 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, projektów planu wyłożonych do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni w sprawie rozpatrzenia uwag, 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 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 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 38 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4770/16/VII/U z dnia 14 czerwca 2016 r. – 14 wniosków uwzględnił w całości, 21 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił. Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu zostało wniesionych 30 uwag, w tym 22 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 06.02.2018 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7509/18/VII/U z dnia 27 lutego 2018 r., zmienionym zarządzeniem nr 8039/18/VII/U z dnia 13.06.2018 r. – 8 uwzględnił w całości, 19 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu zostało wniesionych 15 uwag, w tym 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 02.01.2019 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 356/19/VIII/M z dnia 22.01.2019 r. – 2 uwzględnił w całości, 9 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił. Wnioski i uwagi zmierzały 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, ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz koncepcji drogowych, w tym połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi, koncepcji architektoniczno-urbanistycznych zamierzeń inwestycyjnych, wyników konkursu studialno-ideowego na koncepcję funkcjonalno-przestrzenną kampusu Akademii Morskiej (ob. Uniwersytetu Morskiego). Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Do projektu planu wprowadzono zmiany, wynikające z uwzględnienia złożonych uwag po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, a ich zakres spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, lecz nie spowodował konieczności ponownienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

- 1) Podniesiono dopuszczalną powierzchnię zabudowy dla działek wzdłuż ul. Wąsowicza do 0,30, pozostawiając wskaźnik do 0,25 na terenach 012 i 013 położonych na zakończeniu ulicy, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni. Podniesienie wartości wskaźnika uwzględniało fakt, że dla niektórych działek na terenach 011 MN2,MW1 i 015 MN2,MW1 wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, w których wskaźnik powierzchni zabudowy został ustalony na poziomie 0,27-0,28 powierzchni działki budowlanej; korekta została wprowadzona przy pozostawieniu niezmiennych pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy, na zgodny wniosek właścicieli działek położonych wzdłuż ul. Wąsowicza, w związku z powyższym ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 2) Dla terenu 051 U/MN1 podniesiono wartość wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do wysokości 0,6 oraz podniesiono wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej. Ponadto, by umożliwić realizację pierzei zabudowy wzdłuż pl. Neptuna i ul. Beniowskiego odstąpiono od określania szerokości elewacji frontowej oraz skorygowano zapis dotyczący strefy wymaganej lokalizacji usług. Na rysunku projektu planu skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 051 U/MN1, tak aby stanowiły one kontynuację linii zabudowy na działkach sąsiednich; korekta została wprowadzona na wniosek właściciela terenu i nie miała wpływu na warunki zabudowy, zagospodarowania i użytkowania sąsiednich nieruchomości, w związku z powyższym ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 3) Uwzględniono możliwość nadbudowy klatek schodowych w budynku znajdującym się w projekcie planu na terenie 023 UN,U, w strefie oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem A2, w celu umożliwienia korzystania z adaptowanych na funkcje użytkowe poddaszy oraz skorygowano dane adresowe zachodniego skrzydła budynku Uniwersytetu Morskiego; korekta została wprowadzona na wniosek właściciela terenu i nie miała wpływu na warunki zabudowy, zagospodarowania i użytkowania sąsiednich nieruchomości, w związku z powyższym ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 4) W kartach terenów o numerach 013 MN1,MW1, 028 MN2,MW2,U, 048 MN1,MW1, 050 MN1,MW1 przeredagowano zapisy dopuszczające możliwość realizacji kilku *budynków na wspólnej hali garażowej* oraz zapisy warunkujące taką możliwość. Zabudowa składająca się z kilku części nadziemnych zlokalizowanych na wspólnej hali garażowej stanowi jeden budynek, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego; zapisy zostały przeredagowane, gdyż sformułowane były w sprzeczności z tymi przepisami i w sposób nie pozwalający na ich jednoznaczną weryfikację, w związku z powyższym ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 5) w karcie terenu 018 MW2 przyjęto zapisy projektu planu dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy, a na rysunku projektu planu, na terenie 018 MW2, strefę wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni przyjęto jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy; korekta została wprowadzona na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej; w związku z tym, że na terenie 018 MW2 znajdują się działki należące do Gminy Miasta Gdyni, których głównie dotyczyły uwagi oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym członków Wspólnoty, ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 6) z uwagi na zróżnicowaną liczbę kondygnacji budynków znajdujących się w sąsiedztwie, przy zbliżonej wysokości zabudowy, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, zrezygnowano z określania liczby kondygnacji na terenach: 063 MN1,MW1, 065 U,MW2, 074 MN2,MW1; korekta została wprowadzona na wniosek właścicieli działek na poszczególnych terenach przy pozostawieniu niezmiennych pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy, w związku z powyższym ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 7) na rysunku projektu planu przedłużono wskazaną orientacyjnie drogę komunikacji wewnątrz kwartałów, istniejąca do zachowania, tak by stanowiła dojazd nie tylko do terenu 072 MW3,

lecz również do terenu 076 MW3. Powyższa zmiana graficzna jest zgodna z zapisami projektu planu i odzwierciedla istniejące zagospodarowanie i funkcjonowanie terenu – dojazd do garaży sąsiadujących od strony północnej z budynkami przy ul. H. Kołłątaja 10 i 12. Ponadto w karcie terenu 076 MW3 skorygowano zapis dotyczący wysokości zabudowy uwzględniając wysokość budynku istniejącego na terenie 076 MW3; korekta została wprowadzona na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej, która jest współwłaścicielem terenu 076 MW3 i sąsiadującej z nim działki na terenie 072 MW3 i stanowiła usankcjonowanie stanu istniejącego, w związku z powyższym ponownie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;

8) na terenie 074 MN2, MW1 dla działek nr 1211, 1212 i cz. działki nr 1210, wysokość zabudowy określono w m n.p.m., pozostawiając wysokość zabudowy jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy, nie ustalając poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku; korekta została wprowadzona przy pozostawieniu niezmiennych pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy, nie miała wpływu na warunki zabudowy, zagospodarowania i użytkowania sąsiednich nieruchomości, została wprowadzona na wniosek właściciela działek nr 1211, 1212, właścicielem działki nr 1210 jest Gmina Miasta Gdyni, w związku z powyższym ponownie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne.

5. **Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu 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, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. Obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie zurbanizowanym z dobrą obsługą komunikacją zbiorową.

Obszar objęty projektem planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: Morską (drogi główne) oraz ulice: Warszawską, Komandorską i Grabowo (drogi zbiorcze). Ze względu na lokalizację obszaru projektu planu w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Główna, oraz węzła przesiadkowego w rejonie przystanku SKM Gdynia Stocznia i przystanków ZKM, zakłada się wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Planowana rozbudowa układu komunikacyjnego przewiduje realizację elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz poprawę dostępności przystanków komunikacji zbiorowej.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej 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 przewidywał uchwalenie niniejszego planu miejscowego 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 wykupu gruntów prywatnych lub w użytkowaniu wieczystym, przeznaczonych na cele publiczne oraz koszty planowanej przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego z niezbędną infrastrukturą.

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.

Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowane inwestycje oraz z podatków wynikających z realizacji nowej zabudowy.

W projekcie planu ustalono 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o upzp, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustalono stawkę w wysokości 0 %.

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 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.6721.7.2014.PSz,EM