

UCHWAŁA NR XLIV/1273/18
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²⁾) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/760/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 10 stycznia 2014 r., poz. 127). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1506z, obejmuje obszar o powierzchni 0,18 ha, którego granice obejmują teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej symbolem 36 U.

§ 2

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej w § 13 ust. 18 wprowadza się następujące zmiany:

1) pkt 5 lit. b tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„– wysokość zabudowy – do 39,6 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji oraz wycofania jej od strony ul. Spacerowej na odległość min. 2,4 m w stosunku do obrysu trzeciej kondygnacji,”;

2) w pkt 7 w lit. a kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się lit. b w brzmieniu:

„b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.”.

2. Nie wprowadza się zmian do części graficznej – rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej.

§ 3

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/1273/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/1273/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej 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 2017 r. poz. 1073 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 25 października 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/981/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej;
 - 2) projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;
 - 3) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2018 r. do 15 maja 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 maja 2018 r.;
 - 4) do projektu zmiany planu miejscowego nie zostały złożone uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 29 maja 2018 r.).
2. Ustalenia projektu zmiany 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 zmianą planu jako strefę miejską; w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m².
3. Zakres zmian wprowadzonych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej obejmuje:
 - 1) doprecyzowanie zapisu dotyczącego dopuszczalnej wysokości zabudowy (określenie wysokości zabudowy w metrach n.p.m.). W obowiązującym planie miejscowym dopuszczalna wysokość zabudowy ustalona jest w odniesieniu do rzędnych określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której sporządzony został rysunek planu. Na terenie 36 U występuje lokalne obniżenie terenu, powodujące konieczność nieuzasadnionego obniżenia zabudowy w miejscu istniejącego wykopu. Korekta zapisów określających dopuszczalną wysokość zabudowy umożliwi racjonalną zabudowę działki;
 - 2) zamieszczenie informacji w karcie terenu 36 U o występowaniu infrastruktury telekomunikacyjnej Ministerstwa Obrony Narodowej.Nie wprowadza się zmian do rysunku obowiązującego planu.
4. 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) zachowanie przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację inwestycji wpisującej się w otoczenie;
 - b) dostosowanie wskaźnika wysokości zabudowy do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
 - 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów

- obowiązującego planu w zakresie ochrony środowiska;
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu w zakresie ochrony konserwatorskiej;
 - 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) utrzymanie zapisów planu obowiązującego o wykluczeniu lokalizacji obiektów lub działalności, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonych w obowiązującym planie przeznaczeń poszczególnych terenów;
 - b) utrzymanie zapisów planu obowiązującego dotyczącego nakazu realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
 - c) utrzymanie zapisów planu obowiązującego dotyczącego 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 utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu oraz korektę wskaźnika wysokości zabudowy w obowiązującym planie, co ma 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. W karcie terenu 36 U zamieszczono informację o występowaniu na terenie infrastruktury telekomunikacyjnej Ministerstwa Obrony Narodowej;
 - 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu dotyczących zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt zmiany planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych;
 - 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, 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 zmiany mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;
 - b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 7174/17/VII/U z dnia 19 grudnia 2017 r.);
 - c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;
 - d) ogłoszenie 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 terminu dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag do projektu zmiany planu;
 - e) udostępnienie do wglądu projektu zmiany 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 11 maja 2018 r. w InfoBox w Gdyni);
 - g) do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi;

- 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 zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, 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 i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego o zaopatrzeniu w wodę z sieci wodociągowej.
5. **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 zmiany planu wpłynęło 10 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7174/17/VII/U z dnia 19 grudnia 2018 r. – 9 wniosków uwzględnił, 1 uwzględnił w części. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 29 maja 2018 r.). Wnioski zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury własności, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz koncepcji zamierzeń inwestycyjnych.
6. **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.
- Zmiana planu odnosi się do obszaru zurbanizowanego – tkanki miejskiej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W obowiązującym planie zgodnie z przeznaczeniem terenu przewidziana jest zabudowa usługowa. Doprecyzowana została jedynie dopuszczalna wysokość zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.
7. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**
- Sporządzenie przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego nie wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni oraz programu prac planistycznych na lata 2015-2018.
- Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej została podjęta w celu umożliwienia realizacji zabudowy nawiązującej do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Powyższa uchwała została podyktowana analizą ukształtowania terenu i parametrów zabudowy w sąsiedztwie. Korekta zapisów określających dopuszczalną wysokość zabudowy umożliwi racjonalną zabudowę działki.
8. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**
- Uchwalenie zmiany planu nie wywołuje skutków finansowych dla gminy.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic:

Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej 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, wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przedmiotową uchwałą wprowadzone zostały wyłącznie zmiany do tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, a tym samym brak jest załącznika graficznego do zmiany planu.

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.6721.10.2017.MN