

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 31 października 2012 r. podjęła uchwałę nr XXIV/506/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej;
- 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 21 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 lutego 2017 r.;
- 4) do projektu planu miejscowego zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lutego 2017 r.);
- 5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 8 marca 2017 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w zakresie uzupełnienia ustaleń projektu planu o przebieg trasy rowerowej planowanej w ul. Janka Wiśniewskiego (24 KD-Z (KD-L)). Planowana trasa jest zgodna z kierunkami polityki transportowej miasta Gdyni, tj. Planem Zrównoważonej Mobilności Aktywnej, uchwalonym przez Radę Miasta Gdyni, będzie stanowić najkrótsze połączenie rowerowe z rejonu dworca PKP Gdynia Główna w kierunku terenów stoczniowych i północnych dzielnic mieszkaniowych. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie wymagał 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 urbanistyczną centrum miasta, w granicach której wyróżnia tereny wielofunkcyjne oraz tereny rozwojowe istotne w związku z możliwością realizowania nowego programu użytkowego. Ponadto wskazuje zespół handlowo – usługowy adresowany do mieszkańców kilku dzielnic, ciągi wielofunkcyjne oraz główne przestrzenie publiczne. 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 wielorodzinnej w obszarze centrum,
- rejon węzła integracyjnego Gdynia Główna – węzeł o znaczeniu krajowym.
- drogi zbiorcze – klasy Z oraz połączenie ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową,
- ważniejsze drogi lokalne – klasy L,
- ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe, w tym Hanzeatycką Trasę Rowerową,
- tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych – GPZ.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Studium wskazuje obszar historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii, (wschodnia oraz południowa część obszaru objętego planem) a także historyczne obiekty objęte prawną formą ochrony konserwatorskiej, w tym zespół dworca kolejowego w Gdyni oraz budynek przy ul. Portowej 4 – wpisane do rejestru zabytków.

3. Wymagania wynikające z **art. 1 ust. 2** upzp zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna

i projektowanej Nowej Węglowej 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 zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
  - b) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
  - c) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
  - d) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ogólnomiejskim – budowy węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego Gdynia Główna;
  - 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. Plan ustala się obowiązek zachowania wybranych drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych, środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.
- 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 obszaru objętego planem w sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii, a także do wymagań wynikających z lokalizacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji 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 – 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 mieszkaniowej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;
  - c) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
  - d) 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 walory lokalizacji – na terenach rozwojowych północnej części śródmieścia Gdyni, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Główna. Powyższe walory uzasadniają możliwość lokalizacji dominant architektonicznych – zabudowy wysokiej (do 55 m) w wytypowanych kwartałach zabudowy.

- 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 Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej, 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 nr 4923/16/VII/U z dnia 9 sierpnia 2016 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 2 lutego 2017 r. w InfoBox w Gdyni);
  - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 5838/17/VII/U z dnia 8 marca 2017 r.;
  - h) po rozpatrzeniu uwag do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Gdyni części uwag. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w zakresie uzupełnienia ustaleń projektu planu o przebieg trasy rowerowej planowanej w ul. Janka Wiśniewskiego (24 KD-Z (KD-L)). Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie wymagał 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, w tym 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 stanowiące o podłączeniu obszaru objętego planem 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 19 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4923/16/VII/U z dnia 9 sierpnia 2016 r. – 11 wniosków uwzględnił, 8 uwzględnił w części. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lutego 2017 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 5838/17/VII/U z dnia 8 marca 2017 r. – 6 uwzględnił w części, 5 nie uwzględnił. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. 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, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznych 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 stanowiącym tereny rozwojowe północnej części śródmieścia Gdyni. Projekt planu zakłada docelową zmianę dotychczasowego przemysłowo-składowego charakteru obszaru położonego na północ od ul. Jana z Kolna na rzecz możliwość rozwoju funkcji śródmiejskich. Z uwagi na kształt obecnego układu komunikacyjnego oraz jego ograniczonej przepustowości, wprowadzenie nowych funkcji oraz zmian w zagospodarowaniu tego obszaru będzie wymagało realizacji nowego układu komunikacyjnego, dostosowanego do potencjału nowej zabudowy. W tym celu, oprócz projektowanej głównej arterii komunikacyjnej – ul. Nowej Węglowej – planowanej wzdłuż portowych terenów kolejowych, projekt planu kontynuuje istniejący podstawowy układ komunikacyjny ulic: 3 Maja, Władysława IV oraz powiązanie pl. Konstytucji z ulicą Nową Węglową. Na terenach w miejscu dawnej bocznicy kolejowej planowany jest publiczny ciąg pieszo-rowerowy – łączący dworzec PKP Gdynia Główna z terenami zlokalizowanymi na Molu Rybackim – stanowiący jednocześnie trasy infrastruktury technicznej o podstawowym znaczeniu dla systemów miejskich oraz rezerwę terenu dla przyszłej trasy miejskiej komunikacji zbiorowej. Planowana rozbudowa układu komunikacyjnego przewiduje realizację elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integracyjnego Gdynia Główna, projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej 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 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 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 Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej 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.

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej, ma na celu rozpoczęcie przekształceń obszaru położonego na północ od ul. Jana z Kolna – zmianę dotychczas przemysłowo-składowego charakteru obszaru w kierunku rozwoju funkcji śródmiejskich. Pierwszy etap przekształceń zakładany jest w kwartale położonym po północnej stronie ul. Jana z Kolna, pomiędzy ulicami: Władysława IV oraz 3 Maja – oznaczonym w planie jako teren 08 U/MW3.

Położenie obszaru objętego planem w śródmieściu Gdyni, ale poza obszarem historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, predysponuje go do rozwoju funkcji śródmiejskich wykorzystujących w pełni walory lokalizacji. Na obszarze planu zakłada się możliwość realizacji zabudowy wysokościowej (powyżej 55 m) w lokalizacjach wytypowanych w oparciu o analizy urbanistyczne, koncepcje zabudowy kubaturowej oraz uwarunkowania komunikacyjne i krajobrazowe. Biorąc pod uwagę znaczenie budynków wysokich i wysokościowych, stanowiących dominanty architektoniczne w przestrzeni publicznej i krajobrazie miasta, istotne jest, aby ich formy zabudowy i zagospodarowania zostały wyłonione w drodze konkursów architektoniczno-urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe. Jednakże zapisy planów o konieczności wyłonienia form zabudowy w drodze konkursów architektonicznych są kwestionowane przez sądy administracyjne, dlatego nie mogą być skutecznie wprowadzone do ustaleń planu. Realizacja zabudowy wysokościowej na obszarze planu będzie możliwa, w kolejnych etapach rozwoju obszaru, po wyłonieniu projektów w drodze konkursów architektonicznych i wprowadzeniu odpowiednich zmian do ustaleń planu miejscowego. Zmiany planu miejscowego, uwzględniające wyniki konkursów w zakresie lokalizacji budynków wysokościowych, a w razie potrzeby również uściślające formę i zasięg obszarów usługowych, zostaną wprowadzone w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w takim samym, w jakim plany są uchwalane).