

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Pirsu nr 1 na Molu Rybackim 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) 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 29 marca 2017 r. podjęła uchwałę nr XXX/727/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Pirsu nr 1 na Molu Rybackim;
 - 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 7 sierpnia 2017 r. do 29 sierpnia 2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 sierpnia 2017 r.;
 - 4) do projektu planu miejscowego została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 12 września 2017 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6633/17/VII/U z dnia 26 września 2017 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, nie uwzględniając jej;
 - 5) ze względu na ustalony, po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, nowy przebieg granicy morskiej przystani „Dalmor”, zaktualizowano informację o przebiegu granicy ww. przystani zgodnie z zarządzeniem nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 7 września 2017 r. w sprawie określenia granicy morskiej przystani „Dalmor” w Gdyni. W związku z nowymi podziałami geodezyjnymi powstałymi w rejonie obszaru objętego planem, zaktualizowano mapę, na której wykonany jest rysunek projektu planu.
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 planu jako obszar szczególnych szans rozwojowych, teren rozwojowy istotny w związku z możliwością realizowania nowego „programu użytkowego – rozwoju funkcji śródmiejskich, z ewentualnym wykorzystaniem istniejącej przystani morskiej „Dalmor”. Sąsiedztwo głównych przestrzeni reprezentacyjnych śródmieścia Gdyni predestynuje wykorzystanie tego terenu do rozwoju usług związanych z obsługą turystyki, czasu wolnego i wypoczynku mieszkańców, usług kultury i nauki, a także funkcji biurowo – administracyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, jako funkcji uzupełniającej. W docelowym zagospodarowaniu należy przewidzieć możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury portowej – nabrzeży – dla postoju i obsługi jednostek pływających, w tym statków pasażerskich. Położony pomiędzy terenami Dalmoru a Molem Południowym Basen Prezydenta daje możliwości utworzenia nowej mariny.

W zakresie struktury przestrzennej, Studium określa obszar objęty planem – jako strefę śródmieścia, w granicach której wyróżnia – centrum miasta – tereny wielofunkcyjne, a ponadto główne przestrzenie publiczne.

W zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów Studium przewiduje: tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum.
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) ochronę walorów krajobrazowych i widokowych ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych;
 - b) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** – na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronionego na podstawie odrębnych przepisów.
Na przylegających do obszaru objętego planem morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru – PLB 220005 (funkcjonujący na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków); obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy o ochronie przyrody.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** – na obszarze objętym projektem planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego lub dobra kultury współczesnej.
- 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) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
 - b) 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 – bezpośrednie sąsiedztwo Basenu Prezydenta oraz możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury portowej – nabrzeży.
- 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. W planie miejscowym zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej. Położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Basenu Prezydenta oraz możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury portowej – nabrzeży, predestynuje do ogólnodostępnego, publicznego charakteru zagospodarowania Pirsu nr 1, przeznaczenia terenu pod funkcje związane z obsługą turystyki, czasu wolnego i wypoczynku mieszkańców oraz postojem i obsługą jednostek pływających. Przyjęte założenia funkcjonalno-przestrzenne umożliwiają realizację promenady nabrzeżnej, obiektów usługowych mariny oraz jej zaplecza, a także obiektów małej architektury oraz pomników. 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 dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Pirsu nr 1 na Molu Rybackim, 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 (zarządzenie nr 6149/17/VII/U z dnia 10 maja 2017 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 17 sierpnia 2017 r. w InfoBox w Gdyni);
 - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 6633/17/VII/U z dnia 26 września 2017 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 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 8 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 6149/17/VII/U z dnia 10 maja 2017 r. – 6 wniosków uwzględnił, 2 uwzględnił w części. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 12 września 2017 r.), którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 6633/17/VII/U z dnia 26 września 2017 r. – nie uwzględniając jej. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. 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 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 na obszarze stanowiącym tereny rozwojowe północnej części śródmieścia Gdyni. Położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Basenu Prezydenta oraz możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury portowej – nabrzeży, predestynuje do ogólnodostępnego, publicznego charakteru zagospodarowania Pirsu nr 1, przeznaczenia terenu pod funkcje związane z obsługą turystyki, czasu wolnego i wypoczynku mieszkańców oraz postojem i obsługą jednostek pływających. Przyjęte założenia funkcjonalno-przestrzenne umożliwiają realizację promenady nabrzeżnej, obiektów usługowych mariny oraz jej zaplecza, a także obiektów małej architektury oraz pomników. Planowana w bezpośrednim sąsiedztwie rozbudowa układu komunikacyjnego przewiduje realizację elementów

ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w centrum miasta projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Sporządzenie przedmiotowego 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 Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego (uchwała nr XLI/930/10 z dnia 24 marca 2010 r., zmieniona uchwałą nr XXIV/505/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r.).

Rada Miasta Gdyni uchwałą nr XX/391/12 z dnia 23 maja 2012 r. wyraziła zgodę na lokalizację pomnika inż. Tadeusza Wendy – budowniczego portu w Gdyni – na ostrożce wychodzącej z Nabrzeża Kutrowego (Molo Rybackie) ku południowi w głąb Basenu Prezydenta – na Pirsie nr 1. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego, na terenie Pirsu nr 1 występuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów usługowych mariny oraz jej zaplecza, co w świetle wyroków sądów administracyjnych uniemożliwia lokalizację pomnika. W sporządzanym projekcie planu wprowadzono zapisy umożliwiające realizację pomnika na Pirsie nr 1 zgodnie z intencją Rady Miasta Gdyni.

7. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty planowanej budowy promenady nabrzeżnej, ciągów pieszych, z niezbędną infrastrukturą. Obszar objęty planem stanowi własność Skarbu Państwa. Zyski do budżetu gminy przewidywane są z podatków wynikających z nowej zabudowy.

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.

RP.6721.5.2017.WP