

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmujący obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka 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 25 października 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/980/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka;
 - 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 24.12.2018 r. do 16.01.2019 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 07.01.2019 r.;
 - 4) do projektu planu miejscowego zostało wniesionych 47 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 30.01.2019 r.), które zostały rozpatrzone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 511/19/VIII/M z dnia 27.02.2019 r.; zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownego uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni oraz 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 jako *strefę miejską*, w granicach której wyróżnia się elementy współtworzące osnowę ekologiczną miasta: *tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) – PBC (powierzchnia biologicznie czynna) min. 90 %, tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) – PBC min. 80 % oraz lokalne korytarze ekologiczne.*

W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje:

- *tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
- *tereny zieleni urządzonej,*
- *tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej.*

W zakresie obiektów i urządzeń komunikacji Studium przewiduje:

- *ważniejsze drogi lokalne – klasy L,*
- *Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10.*

W zakresie obszarów objętych ochroną Studium wskazuje – część zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków oraz *strefy ochrony krajobrazu i ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków.* Część obszaru objętego planem Studium wskazuje jako *strefę ochrony konserwatorskiej I – obszary pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów,* obejmującą północno-wschodnią część zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki; pozostałą, przeważającą część obszaru objętego planem Studium wskazuje jako *strefę ochrony konserwatorskiej II – obszary ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień – obejmującą część zespołu willowo-letniskowego Orłowa.*

W zakresie ochrony brzegu morskiego Studium wskazuje – *granice pasa ochronnego brzegu morskiego i granice pasa technicznego.*

3. Wymagania wynikające z **art. 1 ust. 2 upzp**, zostały uwzględnione w projekcie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopelka 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) ochronę dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej – kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca;
 - c) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
 - d) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i terenów zieleni, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
 - e) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
 - f) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru planu i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych.
- 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.

Część obszaru objętego projektem planu graniczy ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rąfy Kamienne Orłowa” PLH220105. Obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody.

Na obszarze objętym projektem planu występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody ustanowione uchwałą nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r., oznaczone na rysunku planu: 1 topola biała – pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 7 pkt 1 ww. uchwały; 6 wiązów holenderskich, 2 klony pospolite oraz 1 buk pospolity – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 1 ww. uchwały (1 drzewo należące do grupowego pomnika przyrody położone jest poza obszarem objętym projektem planu). 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 ustala obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

Ustalone przeznaczenie terenów uwzględnia obszary tworzące system powiązań przyrodniczych o różnych kategoriach zieleni: urządzonej i stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15° – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m, na których zabroniono prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu.

Na obszarze objętym projektem planu, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi; na rysunku planu wskazano orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), obejmujący także wody 10% (raz na 10 lat). Wprowadzono zapis, że na obszarze potencjalnie zagrożonym zalewaniem wodami rzecznyymi należy zabezpieczyć obiekty budowlane przed skutkami okresowego podniesienia się poziomu wód (np. zastosować rozwiązania zabezpieczające

przed wtargnięciem wód do pomieszczeń lub zastosować materiały i rozwiązania odporne na okresowe zalanie).

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wskazanie zespołów wpisanych do rejestru zabytków:
 - część zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 849 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1004) wraz z wyznaczonymi strefami ochrony krajobrazu i ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków, które dotyczą ww. zespołu oraz zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni,
 - b) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - pensjonat „Gryf” wraz z działką, ul. Przemysława 6 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 891 z dnia 21.10.1983 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1037);
 - c) ustalenie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej północno-wschodnią część zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki (strefa I);
 - d) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II) oraz wskazanie zasad ochrony i warunków realizacji nowej zabudowy;
 - e) ustalenie ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów według poniższych zasad:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych;
 - f) dostosowanie ustaleń projektu planu do wymagań wynikających z położenia obszaru objętego projektem planu w granicach stref 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) 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) 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 terenów, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji w pobliżu brzegu morskiego i atrakcyjnych przestrzeni publicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony konserwatorskiej obszaru.
- 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 projekcie planu miejscowego zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze),

obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną oraz ustalono tereny publicznej zieleni urządzonej. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich. Zapisy projektu planu zostały ustalone 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 Orłowo w Gdyni, obejmującym obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopelka, 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 sporządzenia mpzp i wyznaczeniu terminu przyjmowania wniosków;
 - b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7386/18/VII/U z dnia 23 stycznia 2018 r.;
 - c) uzyskanie 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 wyłożeniu do publicznego wglądu 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 OBSERWATORIUM ZMIAN w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMG;
 - f) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 07.01.2019 r. w IX Liceum Ogólnokształcącym im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Gdyni, przy ul. Orłowskiej 57;
 - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 511/19/VIII/M z dnia 27.02.2019 r.; uwagi rozpatrywane były w trakcie dwóch posiedzeń Kolegium Prezydenta – po raz pierwszy w dn. 19.02.2019 r. (w niepełnym składzie Kolegium Prezydenta), w związku z tym, że rozpatrzenie części uwag wiązało się ze znacznymi konsekwencjami finansowymi dla gminy, ich ostateczne rozstrzygnięcie nastąpiło w dn. 27.02.2019 r. w pełnym składzie Kolegium Prezydenta.
 - 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 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zarządzenia 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 13 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7386/18/VII/U z dnia 23.01.2018 r. – 7 wniosków uwzględnił w całości, 6 uwzględnił w części. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostało wniesionych 47 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 30.01.2019 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 511/19/VIII/M z dnia 27.02.2019 r. – 6 uwzględnił w całości, 32 uwzględnił w części, 9 nie uwzględnił. Wnioski i uwagi zmierzały do zachowania ustaleń obowiązującego planu, zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury władania, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz ustaleń obecnie obowiązującego mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni (uchwała nr IV/47/07 RMG z dnia 24 stycznia 2007 r.) i dokumentacji zgromadzonej na etapie jego sporządzania, w tym opracowania ekofizjograficznego. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Do projektu planu wprowadzono zmiany, wynikające z uwzględnienia wniesionych uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, a ich zakres spowodował konieczność ponowienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, lecz nie spowodował konieczności ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

- 1) w § 13 ust. 6 wykreślono zapis – „*dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej*”; w związku z tym, że zapis ten w przypadku sporządzanego projektu planu nie będzie miał zastosowania, można było usunąć go z projektu planu, a ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 2) w kartach terenów 01 MW1,U i 02 MW1,U przeredagowano zapisy dopuszczające realizację budynków składających się z oddzielnych segmentów (naziemnych części budynków) zawierających do 4 (8) mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej oraz zapisy warunkujące taką możliwość; zabudowa składająca się z kilku części naziemnych zlokalizowanych na wspólnej hali garażowej stanowi jeden budynek w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego; zapisy zostały przeredagowane, gdyż sformułowane były z naruszeniem przepisów i w sposób nie pozwalający na ich jednoznaczną weryfikację; korekta zapisów nie zmieniła warunków zabudowy, w związku z powyższym ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 3) w karcie terenu 03 MW1,MP doprecyzowano ustalenie, że „*nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 13 ZP dotyczą również podziemnych części budynków (...)*”; teren stanowi własność gminną, zmiana nie miała wpływu na warunki zabudowy, zagospodarowania i użytkowania sąsiednich nieruchomości, w związku z powyższym ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 4) w kartach terenów 04 US,UT i 05 UT,UK/MW2 doprecyzowano odległość wymaganego wycofania trzeciej kondygnacji, ustalając że odległość ta nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji; zapewni to wyraźne odsunięcie ostatniej kondygnacji od strony przestrzeni publicznych; tereny stanowią własność gminną; w związku z powyższym ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
- 5) na terenie 05 UT,UK/MW2, w wyniku uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu planu, skorygowano przebieg granic historycznych podziałów parcelacyjnych, ustalając je na podstawie planu zabudowy i parcelacji Orłowa z 1931 r., uwzględniając zakaz przekraczania ich nową zabudową – wzdłuż tych granic poprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, w związku z powyższym ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;

konieczne;

- 6) w karcie terenu 08 UT,MN1,MW1 – zmieniono dopuszczalną maksymalną wysokość budynków – do 25 m n.p.m. – zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym dla budynków zrealizowanych przy skrzyżowaniu ulic Przebendowskich i Plażowej; korekta została wprowadzona przy pozostawieniu bez zmian pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy (w tym niezmienionej wysokości zabudowy ustalonej w metrach, tj. – do 11 m)”; korekta została wprowadzona na wniosek właścicieli działek i uzyskała uzgodnienie PWKZ; w związku z powyższym ponownie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
 - 7) w karcie terenu 08 UT,MN1,MW1 ustalono funkcję adaptowaną – „*istniejąca przed uchwaleniem planu zabudowa usługowa*” oraz rozszerzono zakres dopuszczonych materiałów elewacyjnych o takie materiały jak: „*kamień oraz inne okładziny szlachetne*”; korekta została wprowadzona na wniosek właścicieli działek, w związku z powyższym ponownie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
 - 8) w karcie terenu 16 KD-L 1/2 (ul. Świętopełka) wykreślono zapis „*w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową*” i usunięto oznaczenie trasy rowerowej z rysunku planu – nie wyklucza to możliwości przejazdu rowerem jezdnią w tej ulicy; korekta została wprowadzona w wyniku licznych zgodnych uwag mieszkańców i uzyskała uzgodnienie Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni, reprezentującego zarządcę dróg publicznych; 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 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, 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 istniejącą ulicę główną – al. Zwycięstwa oraz ulice lokalne – ul. Orłowską (docelowo zbiorcza), Przebendowskich i Świętopełka. Ze względu na lokalizację obszaru projektu planu w rejonie przystanku SKM Gdynia Orłowo i przystanków ZKM, możliwe jest wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka 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 niewielkich powierzchni 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.6721.11.2017.MR,AK