UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego 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 28 czerwca 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXIII/833/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego;
   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 stycznia 2018 r. do 20 lutego 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 lutego 2018 r.;
   4) do projektu planu miejscowego zostało złożonych 159 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 6 marca 2018 r.);
   5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 27 marca 2018 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponowienia uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie wycofania ostatniej 8 kondygnacji od strony istniejącej zabudowy przy ul. Zgoda, ustalenia wymogu wycofania frontowej ściany budynku w poziomie kondygnacji parteru, odstąpienia od ustalania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zwiększenia wymagań parkingowych dla usług i biur w nowo realizowanej zabudowie. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie wymagał ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wprowadzone zmiany zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz uzyskały akceptację właściciela obszaru objętego projektem 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 objęty planem jako strefę urbanistyczną centrum miasta, w granicach której wyróżnia tereny wielofunkcyjne.

   W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na obszarze objętym projektem planu następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:
   - tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,
   - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum.

   W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Studium wskazuje obszar historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii, a także historyczny obiekt wpisany do rejestru zabytków – budynek d. Banku Polskiego, róg ulic 3 Maja i 10 Lutego, wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej.
3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.
   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) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
      b) ochronę najcenniejszych obiektów historycznych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym.
   2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** – na obszarze objętym projektem planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronionego na podstawie odrębnych

przepisów.

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 jego lokalizacji – obszar projektu planu obejmuje budynek historycznego Narodowego Banku Polskiego wraz z działką wpisany do rejestru zabytków, a ponadto położony na obszarze historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii. Wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zostały zrealizowane poprzez ustalenie zasad ochrony obiektu historycznego oraz zasad kształtowania struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym.

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, uwzględniających wymóg nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w otoczeniu.

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. Obszar projektu planu obejmuje budynek historycznego Narodowego Banku Polskiego wraz z działką, który jest wpisany do rejestru zabytków. Budynek od kilkunastu lat jest nieużytkowany. Wymaga dużych nakładów finansowych na prace konserwatorskie i dostosowanie do nowych funkcji. Realizacja inwestycji usługowo-mieszkaniowej na niezabudowanej części działki ma wspomóc finansowo remont zabytkowego budynku. Dla uzyskania środków pozwalających na uratowanie zabytkowego obiektu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, po przedstawieniu różnych wariantów nowej inwestycji, wyraził zgodę na podniesienie jej parametrów w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, przy zachowaniu skali zabudowy nawiązującej do skali historycznego otoczenia. 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, rejon d. Banku Polskiego, 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 6653/17/VII/U z dnia 3 października 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 6 lutego 2018 r. w InfoBox w Gdyni);
g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7645/18/VII/U z dnia 27 marca 2018 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 14 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 6653/17/VII/U z dnia 3 października 2017 r. – 10 wniosków uwzględnił, 3 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostało złożonych 159 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 6 marca 2018 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7645/18/VII/U z dnia 27 marca 2018 r. – 1 uwzględnił w całości, 65 w części, 93 nie uwzględnił. 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 koncepcji zamierzeń inwestycyjnych.
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 na obszarze położonym w centralnej części śródmieścia Gdyni, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. W granicach obszaru projektu planu nie występują inwestycje celu publicznego z zakresu budowy/przebudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej. Obszar projektu planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących ulic zbiorczych – 10 Lutego oraz 3 Maja, gdzie występują elementy ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru projektu planu w centrum miasta zakłada się wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

   Sporządzenie przedmiotowego projektu 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 Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., zmieniony uchwałą nr XV/315/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 grudnia 2015 r.

   Obszar przedmiotowego projektu planu obejmuje budynek historycznego Narodowego Banku Polskiego wraz z działką, który jest wpisany do rejestru zabytków. Budynek od kilkunastu lat jest nieużytkowany. Wymaga dużych nakładów finansowych na prace konserwatorskie i dostosowanie do nowych funkcji. Realizacja inwestycji na niezabudowanej części działki ma wspomóc finansowo remont zabytkowego budynku. Dla uzyskania środków pozwalających na uratowanie zabytkowego obiektu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, po przedstawieniu różnych wariantów nowej inwestycji, wyraził zgodę na podniesienie jej parametrów w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, przy zachowaniu skali zabudowy nawiązującej do skali historycznego otoczenia. Projekt planu uwzględnia wskaźniki i parametry wynikające z wybranej koncepcji zabudowy.

7. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

   Na obszarze objętym projektem planu nie występują inwestycje z zakresu budowy/przebudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej, nie występują także grunty gminne do sprzedaży. 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.6721.9.2017.AZ