

# **UCHWAŁA NR XXIV/505/12**

## **Rady Miasta Gdyni**

### **z dnia 31 października 2012 roku**

#### **w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

#### **§ 1**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XLI/930/10 z dnia 24 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 11 maja 2010 r. Nr 69, poz. 1119). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1103z i obejmuje obszar o powierzchni 18,86 ha - Molo Rybackie oraz tereny u nasady Mola ograniczone ulicami: J. Waszyngtona, Św. Piotra, Śledziową i A. Hryniewickiego.

#### **§ 2**

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 8 ust. 1 pkt 1, otrzymuje brzmienie:

„ wzdłuż ul. Św. Piotra, ul. Śledziowej oraz linii nabrzeży Mola Rybackiego przebiega granica portu morskiego w Gdyni, wskazana na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia granic portu morskiego w Gdyni od strony lądu (Dz. U. z 2003 r. Nr 35, poz. 294);”;

2) w § 8 ust. 1 pkt 2, otrzymuje brzmienie:

„ część terenu objętego planem, położona wzdłuż nabrzeży Mola Rybackiego, znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor”. Na rysunku planu wskazano granice przystani morskiej „Dalmor” zgodnie z zarządzeniem nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 września 2003 r. w sprawie określenia granicy lądowej dla morskiej przystani „Dalmor” w Gdyni;  
Na terenie portów morskich i przystani obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 33, poz. 179), dotyczące ich organizacji i funkcjonowania. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;”;

3) w § 8 ust. 1 w pkt 3, drugi akapit zaczynający się od słów: „Obszar pasa nabrzeżnego...”, otrzymuje brzmienie:

„ Obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na terenie którego zabrania się wykonywania robót

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567.

oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe (art. 881 ust. 1) – Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni jest organem właściwym do wydania decyzji zwalniającej z ww. zakazów. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód morskich do rzędnej +2,5 m n.p.m.;”;

- 4) w § 13 ust. 3 pkt 2, określający przeznaczenie terenu 05 UC,U/MW3, otrzymuje brzmienie:

„ 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; usługi wymagane są na min. 25% powierzchni całkowitej budynków, w tym w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.”;

- 5) w § 13 ust. 6 pkt 2, określający przeznaczenie terenów 10-11 U/MW2, otrzymuje brzmienie:

„ 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, w tym części gastronomiczno-recepcyjnej usług hotelarskich, usług obsługi mariny (bosmanat, zaplecze sanitarne, sklep żeglarski) oraz informacji turystycznej.”;

- 6) w § 13 ust. 8 pkt 2, określający przeznaczenie terenu 14 U/MW2, otrzymuje brzmienie:

„ 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej.”;

- 7) w § 13 ust. 11 pkt 2, określający przeznaczenie terenów 19-20 U/MW2, otrzymuje brzmienie:

„ 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej.”.

### § 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.

### § 4

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

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*

## **Załącznik nr 1**

**do uchwały nr XXIV/505/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2012 r. do 18 września 2012 r. Do projektu zmiany planu miejscowego złożona została 1 uwaga, w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 października 2012 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 8119/12/VI/U z dnia 9 października 2012 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu zmiany planu, uwzględniając ją w części.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, które wniosła następująca osoba:

1. Dalmor S.A. – data wpływu 06.09.12 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Dalmor S.A. zwrócił się z wnioskiem o wprowadzenie następujących zmian:

- 1) Skreślenie w § 8 ust. 1 pkt 2 akapit drugi ostatniego zdania i nadanie brzmienia: „Na terenie portów morskich i przystani obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 33, poz. 179), dotyczące ich organizacji i funkcjonowania.

Wprowadzenie proponowanych w projekcie zmian § 8 tekstu planu jest zasadne, gdyż czyni tekst planu bardziej przejrzystym i zrozumiałym. Wątpliwości budzi jedynie przewidziany w § 8 ust. 1 pkt 2 obowiązek uzgadniania „wszelkich zamian sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu z właściwymi organami administracji morskiej”. Tak określony zakres uzgodnień, przy jednoczesnym obowiązywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastręczyć trudności w praktyce, w szczególności w procesie budowlanym. Podkreślić przy tym należy, że w powszechnie obowiązujących przepisach zdefiniowano obowiązki, ograniczenia i szczególne tryby postępowania wynikające z położenia nieruchomości na obszarze portu bądź przystani morskiej. Dlatego cytowany wyżej zapis wydaje się zbędny.

- 2) Nadanie § 13 ust. 6 pkt 2 lit. a), określającemu przeznaczenie terenów oznaczonych, jako 10-11 U/MW2, § 13 ust. 8 pkt 2 lit. a), określającemu przeznaczenie terenu 14 U/MW2 poniższej treści: „...w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej.”.

Zabudowa wzdłuż Nabrzeża Kutrowego w całości objęta ekspozycją południową stanowi jedną z najbardziej atrakcyjnych inwestycji, również z uwagi na jej lokalizację w stosunku do Basenu Prezydenta i Mola Południowego.

W strefie Basenu Prezydenta ograniczonej Nabrzeżami Kutrowym i Prezydenta oraz Pirsem nr 1 będzie znajdowała się w przyszłości marina żeglarska sąsiadująca bezpośrednio ze strefami na 10-11 oraz 14 wskazanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, która niewątpliwie wpłynie na uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych zaprojektowanych wzdłuż Nabrzeża Kutrowego.

Wskazana propozycja zwiększenia na strefach 10-11 i 14 zakresu dopuszczalnych usług do: gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji

turystycznej, tożsamy z projektem wskazanym w strefach 19-20 w ocenie Spółki usprawni obsługę mariny, jak również zwiększy atrakcyjność projektowanej przestrzeni publicznej wzdłuż Nabrzeża Kutrowego.

Ponadto należy wskazać, iż powyższy wniosek został również poparty przez uczestników dyskusji publicznej.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w nw. sposób:

Ad 2) Uwaga częściowo uwzględniona. Na terenach 10-11 U/MW2 rozszerzono zakres usług dopuszczonych w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego: „– w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, w tym części gastronomiczno-recepcyjnej usług hotelarskich, usług obsługi mariny (bosmanat, zaplecze sanitarne, sklep żeglarski) oraz informacji turystycznej.”. Na terenie 14 U/MW2 rozszerzono zakres usług dopuszczonych w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego: „– w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej.”.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wnioskowany do skreślenia zapis zawarty jest w obowiązującym planie miejscowym. Zasadność utrzymania tego zapisu została poparta wnioskiem Urzędu Morskiego w Gdyni.

**Załącznik nr 2**

**do uchwały nr XXIV/505/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego**

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/930/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 11 maja 2010 r. Nr 69, poz. 1119), nie ulega zmianie.

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miasta Gdyni w dniu 23 listopada 2011 r. podjęła uchwałę nr XIV/265/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego,
- projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.08.2012 r. do 18.09.2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 sierpnia 2012 r.,
- do wyłożonego projektu planu wpłynęła 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 października 2012 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 9 października 2012 r. rozpatrzył wniesioną uwagę uwzględniając ją w części.

Ustalenia projektu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r.).

Obszar zmiany planu został wskazany w Studium, 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 zmianą planu – 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 m<sup>2</sup>,
- tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum.

W zakresie obszarów objętych ochroną Studium wskazuje w obszarze zmiany planu: obszar ochronny GWZWP nr 110.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.