

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej 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 30 marca 2016 r. podjęła uchwałę nr XIX/437/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej;
  - 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 dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r., po raz drugi w dniach od 21 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniu 7 grudnia 2016 r. oraz w dniu 30 stycznia 2017 r.;
  - 4) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r. zostały złożone 4 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 30 grudnia 2016 r.) Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 3 stycznia 2017 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 uwzględnił w całości, 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił;
  - 5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 3 stycznia 2017 r. Zakres zmian wynikających z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownych uzgodnień;
  - 6) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 21 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r. nie zostały złożone uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lutego 2017 r.).
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 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.). W zakresie struktury przestrzennej – kierunków zmian – Studium określa obszar objęty planem jako strefę śródmiejską. 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 do 2000 m<sup>2</sup>,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych.W zakresie komunikacji Studium przewiduje budowę ulicy lokalnej – ul. Krośnieńskiej w nowym przebiegu.
3. Wymagania wynikające z **art. 1 ust. 2** upzp zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej w poniższy sposób.
  - 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) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
    - b) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
    - c) zachowanie rezerw terenowych dla realizacji nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej - wyznaczenie linii rozgraniczających;

- d) 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; w planie zawarto informację, że na obszarze objętym planem występują chronione gatunki ptaków – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów 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 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) wykluczenie funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową;
    - b) dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej – nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań przestrzennych lub technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
    - 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 wykorzystujących w pełni walory lokalizacji.
  - 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 przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości gminnych, jak i prywatnych, zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Uchwalenie projektu planu ma na celu zapewnienie rezerwy terenu dla nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej w miejscu planowanego skrzyżowania z al. Zwycięstwa oraz z ul. Kostki Napierskiego, dla lepszej obsługi komunikacyjnej terenów byłych ogródków działkowych, przyszłych terenów zabudowy usługowej oraz terenów inwestycyjnych po drugiej stronie al. Zwycięstwa. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich – nie objętych projektem planu.
  - 7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie 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 Redłowo w Gdyni, rejon ulicy Krośnieńskiej, 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 5065/16/VII/U z dnia 13 września 2016 r.);
    - c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;

- d) ogłoszenie o dwóch kolejnych wyłożeniach do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie kolejnych terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu planu;
  - e) udostępnienie do wglądu kolejnych projektów planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
  - f) przeprowadzenie dwóch kolejnych dyskusji publicznych (7 grudnia 2016 r. i 30 stycznia 2017 r. w InfoBox w Gdyni);
  - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 5546/17/VII/U z dnia 3 stycznia 2017 r. - po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu;
  - h) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 3 stycznia 2017 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownienia uzgodnień. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi nie zostały złożone uwagi.
- 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 wpłynął 1 wniosek przed przystąpieniem do sporządzania planu, 8 wniosków wpłynęło w ustawowym terminie i 2 wnioski po terminie. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył wnioski zarządzeniem nr 5065/16/VII/U z dnia 13 września 2016 r. – 8 wniosków uwzględnił, 3 uwzględnił częściowo. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy wpłynęły 4 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 30 grudnia 2016 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 5546/17/VII/U z dnia 03 stycznia 2017 r. – 1 uwzględnił w całości, 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do wglądu po raz drugi nie zostały złożone uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lutego 2017 r.) 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 własności, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz analiz możliwości zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.
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 terenie zurbanizowanym, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt planu przewiduje niezbędną rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku SKM Redłowo oraz przystanków komunikacji miejskiej w al. Zwycięstwa, projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Uchwalenie mpzp części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej przewidziane jest w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programie 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. Uchwalenie projektu planu ma na celu zapewnienie rezerwy terenu dla nowego przebiegu ul. Krośnieńskiej w miejscu planowanego skrzyżowania z al. Zwycięstwa oraz z ul. Kostki Napierskiego dla lepszej obsługi komunikacyjnej terenów byłych ogródków działkowych, przyszłych terenów zabudowy usługowej oraz terenów inwestycyjnych po drugiej stronie al. Zwycięstwa.

#### **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 Redłowo w Gdyni, rejon ul. Krośnieńskiej 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.