UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Strzelców i Dragonów 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 22 lutego 2017 r. podjęła uchwałę nr XXIX/700/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Strzelców i Dragonów;

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 19 czerwca 2017 r. do 10 lipca 2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 czerwca 2017 r.;

4) do projektu planu miejscowego nie zostały złożone uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 lipca 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 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty planem jako strefę miejską. W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na przedmiotowym obszarze kierunki zmian w przeznaczeniu terenów jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie ustala priorytet funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych.

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 kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, służących realizacji środowiskowego domu samopomocy dla osób z niepełnosprawnością oraz stworzenie mieszkań dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

a) otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienioną uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r., w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) terenu ochrony pośredniej (obszar „II") ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni, ustanowionego rozporządzeniem nr 8/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2013 r., zmienionym rozporządzeniem nr 6/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 7 lipca 2014 r.

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) wprowadzenie zapisów wykluczających funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję opieki społecznej z zakwaterowaniem;

b) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;

c) 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.
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. Przyjęte w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne umożliwiają realizację na gminnej działce nr 2213, środowiskowego domu samopomocy dla osób z niepełnosprawnością oraz stworzenie mieszkań dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. 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 Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Strzelców i Dragonów, 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 6023/17/VII/U z dnia 11 kwietnia 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 27 czerwca 2017 r. w InfoBox w Gdyni);
g) do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu 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 wpłynęło 7 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 6023/17/VII/U z dnia 11 kwietnia 2017 r. – 4 wnioski uwzględnił, 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi. Wnioski 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 koncepcji architektonicznej 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 pod zabudowę na terenie zurbanizowanym, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. W granicach obszaru planu nie występują inwestycje celu publicznego z zakresu budowy/przebudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej ulicy zbiorczej – ul. Strzelców, gdzie występują elementy ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W sąsiedztwie obszaru planu planowana jest realizacja pętli autobusowej komunikacji miejskiej, umożliwiającej wykorzystanie środka transportu zbiorowego.

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 Mały Kack w Gdyni, rejon ul. Strzelców i Dragonów (uchwała nr XXVI/631/16 z dnia 23 listopada 2016 r.). Potrzebę przystąpienia do nowego planu wywołało stwierdzenie przez Wojewodę Pomorskiego nieważności ww. uchwały, w części dotyczącej § 13 pkt 1 uchwały – stanowiącego definicję intensywności zabudowy. Stwierdzenie przez Wojewodę Pomorskiego nieważności uchwały, w części dotyczącej definicji intensywności zabudowy, lecz bez zmiany wartości tego wskaźnika, spowodowało zmianę ustaleń planu niezgodną z intencją organów Gminy Miasta Gdyni oraz brak możliwości realizacji budynku o parametrach wskazanych w umowie zawartej z Gdyńską Fundacją „Dom Marzeń". Nowy plan modyfikuje zapis dotyczący intensywności zabudowy zgodnie z interpretacją przedstawioną przez Wojewodę Pomorskiego.

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

Na obszarze objętym planem 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.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Strzelców i Dragonów 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.

RP.6721.1.2017.SW