

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon Obwodnicy Trójmiasta i ul. Nowowiczlińskiej 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 26 marca 2014 r. podjęła uchwałę nr XLI/848/14, zmienioną w dniu 21 stycznia 2015 r. uchwałą nr IV/58/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon Obwodnicy Trójmiasta i ul. Nowowiczlińskiej;
 - 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 04.06.2019 r. do 25.06.2019 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 18.06.2019 r.;
 - 4) do projektu planu miejscowego zostało wniesionych 66 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 09.07.2019 r.), które zostały rozpatrzone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 1174/19/VIII/M z dnia 30.07.2019 r.; zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska; zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co uzasadniono w ust. 4 pkt 1.
2. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.).

W zakresie struktury przestrzennej, Studium określa obszar objęty planem jako *strefę miejską*, w granicach której wyróżnia się elementy współtworzące ośnowę ekologiczną miasta – *tereny leśne w graniach Gdyni*. W zakresie elementów kształtujących strukturę przestrzenną i krajobraz miasta, Studium wskazuje na obszarze objętym projektem planu *zespoły handlowo-usługowe adresowane do mieszkańców kilku dzielnic*.

W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje *tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²*.

W zakresie obiektów i urządzeń komunikacji Studium przewiduje:

- drogi ekspresowe – klasy S,
- drogi zbiorcze – klasy Z,
- regionalne trasy rowerowe,
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe.

W zakresie obszarów objętych prawną ochroną przyrody Studium wskazuje – *Trójmiejski Park Krajobrazowy oraz otulinę Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego*.

3. Wymagania wynikające z **art. 1 ust. 2 upzp**, zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon Obwodnicy Trójmiasta i ul. Nowowiczlińskiej w poniższy sposób:
 - 1) **Wymagania ładunku 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) zachowanie dużych powierzchni leśnych położonych w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz cennych przyrodniczo zespołów zieleni położonych na obszarze otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu;
 - c) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem lokalizacji, istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie i struktury własności.
 - 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 położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienione uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.

Część obszaru objętego projektem planu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej ww. uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego, utworzonej w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Projekt planu ustala obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew i zwartych skupisk drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

Na obszarze objętym projektem planu występują chronione gatunki ptaków – obowiązuje ochrona okazów tych gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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.

Projekt planu uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego nr WBG-OGR.7151.58.2018.AS z dn. 24.09.2018 r., decyzja Ministra Środowiska nr DL-II.6501.176.2018.SK z dn. 17.05.2019 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, w tym krajobrazy kulturowe.
- 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) wymóg zapewnienia stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
 - b) nakaz realizacji udogodnień dla osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, 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 terenów, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz ograniczeń wynikających z rozbudowy układu drogowego.
- 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. W projekcie planu miejscowego zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze, trasy rowerowe). 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 Karwiny w Gdyni, rejon Obwodnicy Trójmiasta i ul. Nowowiczlińskiej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki z dnia 09.04.2014 r.), 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 313/14/VII/U z dnia 16.12.2014 r.;
 - c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;
 - d) ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki z dnia 23.05.2019 r.), 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 publicznego wglądu projektu planu – w dniach od 04.06.2019 r. do 25.06.2019 r. 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 18.06.2019 r., w InfoBox OBSERWATORIUM ZMIAN w Gdyni;
 - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 1174/19/VIII/M z dnia 30.07.2019 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: 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 313/14/VII/U z dnia 16.12.2014 r. – 7 wniosków uwzględnił w całości, 6 uwzględnił w części. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesiono 67 uwag, w tym 66 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 09.07.2019 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 1174/19/VIII/M z dnia 30.07.2019 r. – 1 uwzględnił w całości, 1 uwzględnił w części, 65 nie uwzględnił. 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 władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz koncepcji drogowych. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Do projektu planu wprowadzono zmianę, wynikającą z uwzględnienia wniesionej uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, a jej zakres spowodował konieczność ponowienia uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, lecz nie spowodował konieczności ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

1) w § 14 ust. 1 pkt 5 lit. f wykreślono zapis – „na min. 50% powierzchni dachów i tarasów budynków należy urządzić zieleń”; korekta została wprowadzona przy pozostawieniu bez zmian pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy, w tym min. powierzchni biologicznie czynnej; korekta została wprowadzona na wniosek właścicieli działki i uzyskała uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska; w związku z powyższym ponowienie 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 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 obszarze, gdzie przewidywane jest utworzenie zespołu handlowo-usługowego adresowanego do mieszkańców kilku dzielnic. Obszar objęty projektem planu znajduje się w rejonie zurbanizowanym z dobrą obsługą komunikacją zbiorową.

Obszar objęty projektem planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę zbiorczą – ul. Nowowiczlińską. Ze względu na lokalizację obszaru projektu planu w rejonie przystanków ZKM, możliwe jest wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Planowana rozbudowa układu komunikacyjnego przewiduje realizację elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz poprawę dostępności przystanków komunikacji zbiorowej.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon Obwodnicy Trójmiasta i ul. Nowowiczlińskiej jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem prac planistycznych na lata 2015-2018. 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 powierzchni gruntów prywatnych, 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.6721.1.2014.MR