

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa, 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 25 maja 2016 r. podjęła uchwałę nr XXI/496/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa;
 - 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 12 marca 2018 r. do 3 kwietnia 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 marca 2018 r.;
 - 4) do projektu planu miejscowego zostały złożone 4 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 17 kwietnia 2018 r.);
 - 5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 8 maja 2018 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej terenów 01 U i 03 U,KS. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie wymagał ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co uzasadniono w ust. 4 pkt 1-4.
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 przedmiotowym projektem planu jako strefę śródmiejską, z wyjątkiem południowo-wschodniego krańca, który zalicza do strefy miejskiej. W zakresie struktury funkcjonalnej, Studium wskazuje, jako kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:
 - tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²), gdzie dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową oraz uzupełniającej funkcji mieszkaniowej (południowe rejony obszaru objętego planem),
 - tereny produkcyjno-usługowe (północne rejony obszaru objętego planem),
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (południowo-wschodni kraniec obszaru objętego planem).W zakresie układu drogowego Studium ustala: przebieg drogi głównej klasy G 2/2 (docelowo GP 2/3) – Drogi Gdynińskiej oraz drogi zbiorczej klasy Z – ul. Stryjskiej. Wschodni kraniec obszaru objętego planem Studium oznacza jako część pasa drogowego drogi głównej klasy G – al. Zwycięstwa, gdzie wskazuje przebieg trasy rowerowej (Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10 i trasy regionalnej).
3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.
 - 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) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego tworzącego istotny element w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
 - c) kształtowanie przestrzeni publicznych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni, w szczególności dróg publicznych, wydzielonych publicznych: placów oraz ciągów pieszych i rowerowych;
 - d) usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego, w tym przede wszystkim – transportu

publicznego, komunikacji pieszej i rowerowej w rejonie przystanku SKM Gdynia Redłowo jako ważnego węzła komunikacyjnego.

- 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. 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 planem nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazy kulturowe 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) wskazanie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu w związku z występowaniem obszarów kolejowych i infrastruktury kolejowej;
 - 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;
 - c) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
 - d) wymóg zapewnienia w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
 - e) 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 w rejonie przystanku SKM Gdynia Redłowo jako ważnego węzła komunikacyjnego. Powyższe walory uzasadniają możliwość lokalizacji dominant architektonicznych – zabudowy wysokiej (do 55 m) w wytypowanych lokalizacjach. Wypracowane zostały nowe rozwiązania komunikacyjne oraz funkcjonalno-przestrzenne.
- 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. W planie miejscowym zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury drogowej (drogi, ciągi piesze, trasy rowerowe, przystanki komunikacji publicznej itp.), obsługujących planowaną zabudowę. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest poza obszarem objętym projektem planu. 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 dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa, 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 składania wniosków;
- b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 6999/17/VII/U z dnia 21 listopada 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 22 marca 2018 r. w InfoBox w Gdyni);
 - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7859/18/VII/U z dnia 8 maja 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: 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 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 wpłynęły 34 wnioski, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 6999/17/VII/U z dnia 21 listopada 2017 r. – 9 wniosków uwzględnił w całości, 15 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostały złożone 4 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 17 kwietnia 2018 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7859/18/VII/U z dnia 08 maja 2018 r. – 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. 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 władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, ustaleń obecnie obowiązujących planów miejscowych, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu, analizy ruchu (Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni, 2017 r.) oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznych zamierzeń inwestycyjnych, będących przedmiotem zainteresowania poszczególnych inwestorów.

Zakres zmian wynikających z uwzględnienia uwag związany był, zarówno z planowanymi działaniami inwestycyjnymi, zmierzającymi do realizacji zabudowy oraz zmian zagospodarowania na tym terenie, jak i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania.

Do projektu planu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) zapis dotyczący dojazdu do terenu 01 U i 03 U,KS zmieniono poprzez usunięcie nakazu realizacji wspólnego zjazdu przez drogę wewnętrzną 12 KDW; miejsce lokalizacji zjazdu i jego parametry techniczne określi zarządca drogi w zezwoleniu na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zmiana wynikała z uwag złożonych przez właścicieli terenów i pozostaje bez wpływu na nieruchomości sąsiednie. Zmiana nie ogranicza prawa własności nieruchomości sąsiednich.
- 2) ustalenie dotyczące dojazdu do terenu 01 U od drogi 07 KD-Z 1/2 – ul. Stryjskiej zostało doprecyzowane: dopuszczono dojazd od drogi 12 KDW (jako dodatkowy od strony drogi 06 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa). Zmiana jest zgodna z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną zamierzenia

inwestycyjnego, złożoną jako wniosek przez właściciela terenu 01 U

3) dla terenu 03 U, KS wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zmniejszono z min. 20% na min. 10%, co odpowiada wskaźnikowi ustalonemu dla terenów o podobnym przeznaczeniu w projekcie planu miejscowego. Zmiana wynikała z uwzględnienia uwagi złożonej przez właściciela terenu i pozostaje bez wpływu na nieruchomości sąsiednie. Zmiana nie ogranicza prawa własności nieruchomości sąsiednich.

4) w kartach terenów 12 KDW oraz 01 U wprowadzono zapis o zastosowaniu barier akustycznych wzdłuż drogi wewnętrznej i dojazdu, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej. Zmiana wynikała z uwagi złożonej przez mieszkańców terenów mieszkaniowych sąsiadujących z terenami 12 KDW oraz 01 U i jest zgodna z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną zamierzenia inwestycyjnego, złożoną jako wniosek przez właściciela terenu 01 U.

W związku z powyższym ponownie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne. Zmiana warunków obsługi komunikacyjnej terenów spowodowała konieczność ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.

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 na obszarze zurbanizowanym, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Obszar objęty projektem planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: Drogę Gdynską i al. Zwycięstwa (drogi główne) oraz ulice: Łużycką i Stryjską (drogi zbiorcze). Ze względu na lokalizację obszaru projektu planu w sąsiedztwie przystanku SKM Gdynia Redłowo i przystanków ZKM, zakłada się wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Planowana rozbudowa układu komunikacyjnego przewiduje realizację elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz zmianę lokalizacji i poprawę parametrów przystanków komunikacji publicznej. Projekt planu przewiduje również realizację bezkolizyjnych ciągów pieszych oraz poszerzenie istniejących chodników stanowiących dojścia do przystanku SKM Gdynia Redłowo.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa nie wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni oraz programu prac planistycznych na lata 2015-2018. Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych przy Alei Zwycięstwa 136 w Gdyni, uchwalonego uchwałą nr IX/185/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 19 września 2003 r., Nr 109, poz. 1973);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, terenu byłej zajezdni komunikacji miejskiej, uchwalonego uchwałą nr XLI/1315/2002 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 29 lipca 2002 r., Nr 49, poz. 1190);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Łużyckiej, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/648/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 kwietnia 2005 r., Nr 38, poz. 746).

Sporządzenie planu wynika z uwzględnienia wniosków o zmianę obowiązujących planów. Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty planowanej rozbudowy i budowy dróg oraz koszty wykupienia gruntów prywatnych, przeznaczonych na cele publiczne. Zyski do budżetu gminy przewidywane są z tytułu opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu, 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 dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa 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.6721.6.2016.ASt