

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej 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) 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 29 marca 2017 r. podjęła uchwałę nr XXX/728/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej;
  - 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 marca 2018 r. do 10 kwietnia 2018 r., od 02 czerwca 2018 r. do 22 czerwca 2018 r. oraz od 06 października 2018 r. do 26 października 2018 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniach: 28 marca 2018 r., 07 czerwca 2018 r. oraz 25 października 2018 r.;
  - 4) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 19 marca 2018 r. do 10 kwietnia 2018 r. zostało złożonych 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 kwietnia 2018 r.), które zostały rozpatrzone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7912/18/VII/U z dnia 15.05.2018 r.;
  - 5) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 02 czerwca 2018 r. do 22 czerwca 2018 r. zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 06 lipca 2018 r.), które zostały rozpatrzone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 8208/18/VII/U z dnia 24.07.2018 r.;
  - 6) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 06 października 2018 r. do 26 października 2018 r. została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 09 listopada 2018 r.), która została rozpatrzona w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 13/18/VIII/M z dnia 20.11.2018 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.).

Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu położony jest w obrębie strefy urbanistycznej miejskiej. W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje: tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, a także tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (GPZ). Wzdłuż ul. Wielkopolskiej, w południowej części obszaru objętego projektem planu, Studium wskazuje ciągi wielofunkcyjne. W zakresie komunikacji Studium przewiduje drogę główną – klasy G (ul. Wielkopolską) z regionalną trasą rowerową, drogę lokalną – klasy L (ul. Parkową) z lokalną trasą rowerową. Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

3. Wymagania wynikające z **art. 1 ust. 2 upzp** zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Parkowej w poniższy sposób:
  - 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:
    - a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
    - b) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do sąsiedztwa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
    - c) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki publicznej

- aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
- 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. Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – objętego przepisami uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. Dodatkowo projekt planu ustala obowiązek zachowania drzewa, ważnego ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniającego się wiekiem, formą oraz kondycją. Projekt planu zakłada również utrzymanie skarpy lub przedłużenie wału ziemnego z zielenią, gdzie zaleca się uzupełnienie zieleni – utworzenie zwartej pasma zieleni o różnych wysokościach.
  - 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 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) ustalenie zasad zagospodarowania dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej – zastosowanie odpowiednich rozwiązań przestrzennych lub technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
    - 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 i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;
    - c) wymóg zapewnienia stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
    - d) nakaz realizacji udogodnień dla osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
    - 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.
  - 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 projekcie planu miejscowego zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze, trasy rowerowe), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną oraz ustalono tereny publicznej zieleni urządzonej. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich. 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 Wielkopolskiej i Parkowej, 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 sporządzenia mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;
  - b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7128/17/VII/U z dnia 5 grudnia 2017 r.;
  - c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;
  - d) ogłoszenie o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminu dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu planu;
  - e) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu – w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox OBSERWATORIUM ZMIAN w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni, w 3 terminach: od 19 marca 2018 r. do 10 kwietnia 2018 r., od 02 czerwca 2018 r. do 22 czerwca 2018 r. oraz od 06 października 2018 r. do 26 października 2018 r.;
  - f) przeprowadzenie dyskusji publicznych (w dniach: 28 marca 2018 r., 07 czerwca 2018 r. oraz 25 października 2018 r. w InfoBox OBSERWATORIUM ZMIAN w Gdyni);
  - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 7912/18/VII/U z dnia 15.05.2018 r., zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 8208/18/VII/U z dnia 24.07.2018 r. oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 13/18/VIII/M z dnia 20.11.2018 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, projektów planu wyłożonych trzykrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zarządzeń 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 zaopatrzeniu obszaru objętego projektem planu z 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 16 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7128/17/VII/U z dnia 5 grudnia 2017 r. – 11 wniosków uwzględnił, 5 uwzględnił w części. Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu zostało złożonych 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 24 kwietnia 2018 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 7912/18/VII/U z dnia 15.05.2018 r. – 5 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 6 lipca 2018 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 8208/18/VII/U z dnia 24.07.2018 r. – 2 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 09 listopada 2018 r.), którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 13/18/VIII/M z dnia 20.11.2018 r. – 1 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, ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz projektu drogowego Przebudowa ul. Wielkopolskiej wraz z przebudową skrzyżowania ul. Wielkopolskiej - ul. Raclawicka - ul. Parkowa, opracowanego przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. w Gdańsku, w związku z zamierzeniem budowlanym Budowa węzła integracyjnego transportu publicznego przy przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznych.

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 zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i usługową dla terenów istniejącej zabudowy i terenów predestynowanych dla tych funkcji. Na części obszaru przewiduje się tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji – niezbędne w rejonie osiedli mieszkaniowych. Obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie zurbanizowanym, przy ul. Wielkopolskiej, na której zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej (autobusowe oraz przystanek Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny). W projekcie planu przewiduje się przebudowę i rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, co ma przyczynić się do wykorzystywania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Północna część obszaru objęta projektem planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejonu ulic Wielkopolskiej i Parkowej została wskazana w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni, 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, jako obszar dla którego Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie planu miejscowego w latach 2015-2018. Pozostała, południowa część obszaru została objęta projektem planu w wyniku złożonego wniosku o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

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

Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty wykupu gruntów prywatnych, województwa lub Skarbu Państwa, 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 i dla uporządkowania stanu własnościowego terenów 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 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.6721.6.2017.MR