UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 25 czerwca 2014 r. podjęła uchwałę nr XLIV/921/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego;

2) projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 30 grudnia 2016 r. do 24 stycznia 2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 stycznia 2017 r.;

4) do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 7 lutego 2017 r. wpłynęło 14 uwag oraz 2 uwagi po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2017 r. oraz 28 marca 2017 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 1 uwzględnił w całości, 13 w części, 2 nie uwzględnił;

5) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia;

6) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 3 kwietnia do 25 kwietnia 2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 kwietnia 2017 r.;

7) do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 9 maja 2017 r. wpłynęło 14 uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 23 maja 2017 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 1 uwzględnił w całości, 12 w części, 1 nie uwzględnił;

8) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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 dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty planem jako strefę miejską; w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium wskazuje na obszarze objętym planem następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- tereny usług oświaty,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zieleni urządzonej,
- drogi zbiorcze – klasy Z,
- ważniejsze drogi lokalne – klasy L,
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe.

W zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego Studium przewiduje na części obszaru objętego planem strefę ochrony ekspozycji położonego w sąsiedztwie planu zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków.

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:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

b) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez**:**

- zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo,

- ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych,
- wprowadzenie obowiązku realizacji drzew w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
c) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
d) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
e) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych na obszarze objętym planem
f) 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; na obszarze planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.
3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:
a) dostosowanie ustaleń planu do wymagań wynikających z obowiązywania strefy ochrony ekspozycji położonego w sąsiedztwie planu zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 992 z dnia 16.02.1987 r., nr rejestru 1196);
b) ustalenia stref ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy: zespołu domów robotniczych „Pagedu" na Oksywiu oraz zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych;
c) wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zostały zrealizowane także poprzez ustalenie w planie ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń.
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 dotyczących osuwisk, terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz stoków o nachyleniu powyżej 15˚, potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
b) ustalenie zasad zagospodarowania dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej – nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleń izolacyjna itp.;
c) 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;
d) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, 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 planie miejscowym

zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze, trasy rowerowe), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Określono parametry zabudowy oraz warunki obsługi komunikacyjnej niezbędnej infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowanej na obszarze 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 Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego, 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 zmiany mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;

b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 440/14/VII/U z dnia 23 grudnia 2014 r.);

c) 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;

d) 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;

e) przeprowadzenie dyskusji publicznych (w dniu 11 stycznia 2017 r. oraz 12 kwietnia 2017 r. w InfoBox w Gdyni);

f) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenia nr 5825/17/VII/U z dnia 28 lutego 2017 r., 5957/17/VII/U z dnia 28 marca 2017 r. oraz 6221/17/VII/U z dnia 23 maja 2017 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 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 i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy o konieczności budowy/przebudowy sieci na obszarze objętym planem.

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 20 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 440/14/VII/U z dnia 23 grudnia 2014 r. – 15 wniosków uwzględnił, 4 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 7 lutego 2017 r.) oraz 2 uwagi złożone po terminie, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem 5825/17/VII/U z dnia 28 lutego 2017 r., zmienionym zarządzeniem nr 5957/17/VII/U z dnia 28 marca 2017 r. – 1 uwzględnił w całości, 13 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do 9 maja 2017 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem 6221/17/VII/U z dnia 23 maja 2017 r. – 1 uwzględnił w całości, 12 w części, 1 nie uwzględnił. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Wnioski i uwagi zmierzały do zachowana 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 architektoniczno-urbanistycznych zamierzeń inwestycyjnych, będących przedmiotem zainteresowania poszczególnych inwestorów.

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) **lokalizowanie 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. Projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez uwzględnienie w liniach rozgraniczających dróg przystanków komunikacji miejskiej.

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

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego została podjęta przez Radę Miasta Gdyni po rozpatrzeniu wniosku mieszkańców. Uchwała jest efektem obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej mającej na celu ochronę mocno zurbanizowanego terenu przed dalszą niekontrolowaną zabudową oraz koniecznością uporządkowania struktury przestrzennej obszaru objętego granicami planu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem 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. Program prac planistycznych przewiduje 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 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 dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejonu ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego 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 zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, 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.