

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Orłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej na odcinku od Potoku Przemysłowego do Drogi Gdyńskiej 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 2016 r. poz. 778 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 22 czerwca 2011 r. podjęła uchwałę nr IX/165/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Orłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej na odcinku od Potoku Przemysłowego do Drogi Gdyńskiej;
  - 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 trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r., po raz drugi w dniach od 26.11.2016 r. do 16.12.2016 r., po raz trzeci w dniach od 04.02.2017 r. do 24.02.2017 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniach: 04.02.2016 r., 01.12.2016 r. oraz 08.02.2017 r.;
  - 4) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r., zostało złożonych 107 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 01.03.2016 r.);
  - 5) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 26.11.2016 r. do 16.12.2016 r., zostało złożonych 163 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 30.12.2016 r.);
  - 6) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 04.02.2017 r. do 24.02.2017 r., zostało złożonych 15 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 10.03.2017 r.) oraz 1 uwaga wpłynęła po terminie (tj. 03.04.2017 r.);
  - 7) do projektu planu wyłożonego po raz trzeci w dniach od 04.02.2017 r. do 24.02.2017 r. wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w dniu 28.03.2017 r. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponowienia uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni w zakresie przebiegu głównych tras rowerowych. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co uzasadniono w ust. 4 pkt 1 i 2.
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. zmienionej 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 urbanistyczną miejską. W zakresie elementów współtworzących osnowę ekologiczną miasta Studium wskazuje na części:
  - tereny zieleni urządzonej o powierzchni biologicznie czynnej min. 80 %,
  - lokalne korytarze ekologiczne,
  - wody powierzchniowe / ciekły wodne.W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na obszarze objętym planem następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
  - tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>),
  - tereny usług sportu i rekreacji,
  - tereny ogrodów działkowych,
  - tereny zieleni urządzonej,
  - tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.W zakresie minimalnego % udziału powierzchni biologicznie czynnej Studium na fragmencie wskazuje tereny o minimalnym udziale 40–60 % powierzchni biologicznie czynnej.
- W zakresie komunikacji Studium wskazuje:
  - drogi zbiorcze – klasy Z,
  - ważniejsze drogi lokalne – klasy L,
  - ważniejsze lokalne trasy rowerowe.
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 osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych, ogrodów działkowych, terenów wód powierzchniowych itp.),
    - ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych, pod zieleń urządzoną;
  - b) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem:
    - istniejącego zagospodarowania,
    - rzeźby terenu oraz walorów środowiska,
    - struktury własności,
    - zagrożenia powodziowego;
  - c) zaprojektowanie terenów usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną wzdłuż rzeki Kaczej jako wyróżnika funkcjonalnego i przestrzennego dzielnicy;
  - d) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym dróg, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
- 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)** – na obszarze objętym projektem planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej. Wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zostały zrealizowane, poprzez ustalenie w planie miejscowym ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
  - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,
  - grupa B – obiekty o walorach kulturowych.
- 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) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
  - d) 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 wzdłuż rzeki Kaczej.
- 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, drogowej (drogi publiczne, w tym drogi z trasami rowerowymi przebiegającymi w liniach rozgraniczających tych dróg; ciągi piesze na terenach należących do miasta; publicznie dostępny samorządowy bulwar wzdłuż rzeki Kaczej – ciąg

pieszy z trasą rowerową oraz zielenią urządzoną na terenach 16 ZP – 20 ZP oraz ogólnodostępną zielenią na terenie 21 ZP), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Zaplanowano tereny zieleni urządzonej, dla których ustalono zasadę ogólnodostępności. Na terenach istniejących obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola, usługi kultury itp.), plan zachowuje dotychczasowe przeznaczenie. Dla pojedynczych nieruchomości ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu indywidualnie – zgodnie z ustaleniami wydanych decyzji administracyjnych (o warunkach zabudowy).

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 Orłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej na odcinku od Potoku Przemysłowego do Drogi Gdyńskiej, 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 13140/13/VI/U z dnia 17.12.2013 r.);
    - c) uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień;
    - d) ogłoszenie o wyłożeniach 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 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 publicznych (w dniach: 04.02.2016 r., 01.12.2016 r. oraz 08.02.2017 r. w InfoBox w Gdyni);
    - g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 4351/16/VII/U z dnia 22.03.2016 r., zarządzenie nr 5350/16/VII/U z dnia 22.11.2016 r., zarządzenie nr 5590/17/VII/U z dnia 17.01.2017 r., zarządzenie nr 5931/17/VII/U z dnia 28.03.2017 r. oraz zarządzenie nr 6024/17/VII/U z dnia 11.04.2017 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, 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 o konieczności modernizacji, rozbudowy i budowy 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 12 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 13140/13/VI/U z dnia 17.02.2013 r. Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu zostało złożonych 107 uwag, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4351/16/VII/U z dnia 22.03.2016 r. oraz zarządzeniem nr 5350/16/VII/U z dnia

22.11.2016 r. – 67 uwzględnił w całości, 23 w części, 17 nie uwzględnił. Na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu zostały złożone 163 uwagi, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 5590/17/VII/U z dnia 17.01.2017 r. – 1 uwzględnił w całości, 3 w części, 159 nie uwzględnił. Na etapie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu zostało złożonych 16 uwag, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 6024/17/VII/U z dnia 11.04.2017 r. – 1 uwzględnił w całości, 2 części, 13 nie uwzględnił.

Wnioski i uwagi zmierzają 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 i „Aktualizacji rzędnych zwierciadła i granic zasięgu i granic wód powodziowych o prawdopodobieństwie przekroczenia 10 % i 1 % na rzece Kaczej poniżej Potoku Przemysłowego” Gdańsk, lipiec 2013 r. oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznych zamierzeń inwestycyjnych, będących przedmiotem zainteresowania poszczególnych inwestorów.

Do projektu planu wprowadzono zmiany, wynikające z uwzględnienia złożonych uwag po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, a ich zakres nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

- 1) zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag spowodował konieczność ponownego uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni w zakresie przebiegu tras rowerowych. Na rysunku projektu planu oznaczono przebieg ciągu pieszo - rowerowego na terenach 20 ZP i 53 KD-X,K. Zmieniono przeznaczenie terenu 50 KD-X – ciąg pieszy na ciąg pieszo-rowerowy oraz uwzględniono przebieg trasy rowerowej w drogach 47 KDW i 48 KDW, które przekształcono w ciągi pieszo-jezdne (KDX). Ponadto wprowadzono zmiany wynikające z konieczności powiązania głównych tras rowerowych na obszarze objętym granicami projektu planu z zewnętrznym układem ważniejszych lokalnych tras rowerowych w Gdyni. Powyższe zmiany dotyczyły terenów będących własnością gminy – ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;
  - 2) wprowadzono zapis umożliwiający, na działce nr 972/2, lokalne podwyższenie wysokości zabudowy do 13,5 m, nieprzekraczającej 10 % powierzchni rzutu budynku, w celu realizacji wyjścia na dach z klatki schodowej, pod warunkiem wycofania podwyższonej części w stosunku do elewacji od strony ul. Halickiej; korekta została wprowadzona na wniosek właściciela terenu 13 UK, reprezentowanego przez architekta, który załączył koncepcję – *Rozbudowy domu parafialnego o pomieszczenia „Centrum kultury” zawierającego sale wielofunkcyjne dla teatru amatorskiego, mediateki i sali parafii oraz zaplecze konferencyjno – noclegowe z niezbędnymi zapleczeniami i magazynami w Gdyni przy ul. Ks. bp. J. B. Szłagi 3* przewidzianej na działkach nr 972/2 i nr 976/1; w związku z powyższym ponowne wyłożenie 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 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 terenów pod zabudowę na obszarze 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 z zatokami autobusowymi i wiatami przystankowymi.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i

Orłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej na odcinku od Potoku Przemysłowego do Drogi Gdyńskiej 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Orłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej na odcinku od Potoku Przemysłowego do Drogi Gdyńskiej 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, budowy dróg, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych z niezbędną infrastrukturą oraz koszty związane z realizacją publicznie dostępnego samorządowego bulwaru wzdłuż rzeki Kaczej. 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 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 %.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Orłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej na odcinku od Potoku Przemysłowego do Drogi Gdyńskiej 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.6721.4.2011-2017.AC**