

**UCHWAŁA NR IV/48/15  
RADY MIASTA GDYNI  
z dnia 21 stycznia 2015 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>2)</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 roku, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdynia z dnia 15 stycznia 2014 roku.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXVII/629/05 z dnia 26 stycznia 2005 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2013 r. poz. 3117). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1604z2 i obejmuje teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 03 MN1-R o powierzchni 0,86 ha.

**§ 2**

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 12 w ust. 2 w dotychczasowej karcie terenów nr 01-03 MN1-R:
  - a) w pkt 1 skreśla się numer karty terenu „03”,
  - b) w pkt 2 skreśla się powierzchnię „0,86 ha”,
  - c) pkt 9 lit. a otrzymuje brzmienie: „a) drogi – dojazd od ulicy 14 KD-D 1/2, 16 KDW, 17 KDW;”;
- 2) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenów nr 01-03 MN1-R dodaje się kartę terenu nr 03 MN1-R w brzmieniu:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1604**

- |   |      |                 |           |
|---|------|-----------------|-----------|
| 2) NUMER TERENU   | – 03 | 2) POWIERZCHNIA | – 0,86 ha |
| 3) PRZEZNACZENIE TERENU   |      |                 |           |
| <b>MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA</b> |      |                 |           |

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują zakazy wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - c) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu, do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej; na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się realizację

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645 poz. 1318 z 2014 roku poz. 379, poz. 1072.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951 poz. 1445 z 2013 roku poz. 21 poz. 405 poz. 1238 poz. 1446, z 2014 roku poz. 379 poz. 768 poz. 1133.

dojść i dojazdów (zaleca się zastosowanie ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię, np. kratki trawnikowych, płyt ażurowych).

#### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) nie ustala się.

#### 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych, dla których zgodnie z pkt. 7a wymagana jest powierzchnia min. 3000 m<sup>2</sup> (lub min. 2200 m<sup>2</sup> w przypadku istniejących wydzieleń) – do 0,20;
- dla działek budowlanych, dla których zgodnie z pkt. 7a wymagana jest powierzchnia min. 2000 m<sup>2</sup> – do 0,25;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- szerokość elewacji frontowej budynku – do 18,0 m;

c) rodzaj dachu – dachy strome o nachyleniu połaci 35° – 45°;

d) materiały budowlane :

- elewacyjne – tradycyjne takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień (np. cokół);
- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa;

e) kolorystyka :

- elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- dachu – zgaszone odcienie czerwieni, brązu, szarości;

f) ogrodzenia – ażurowe harmonizujące z architekturą budynku, wysokość do 1,50 m z użyciem materiałów tradycyjnych (wyklucza się ogrodzenia betonowe);

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 17 KDW; 30,0 m od granicy lasu;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki budowlanej;

i) powierzchnia zabudowy:

- dla działek budowlanych, dla których zgodnie z pkt. 7a wymagana jest powierzchnia min. 3000 m<sup>2</sup> (lub min. 2200 m<sup>2</sup> w przypadku istniejących wydzieleń) – do 0,10 powierzchni działki budowlanej;
- dla działek budowlanych, dla których zgodnie z pkt. 7a wymagana jest powierzchnia min. 2000 m<sup>2</sup> – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;

j) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny.

#### 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się następujące wielkości działek budowlanych:

- min. powierzchnia działki budowlanej, której część stanowi teren wyłączony z zabudowy przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni (oznaczony na rysunku planu) – 3000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się min. powierzchnię działki budowlanej 2200 m<sup>2</sup> w przypadku wydzieleń istniejących w momencie uchwalenia zmiany planu, przy czym powierzchnia pozostająca poza terenem wyłączonym z zabudowy powinna wynosić min. 1200 m<sup>2</sup>;
- min. powierzchnia działki budowlanej, która znajduje się w całości poza terenem wyłączonym z zabudowy przeznaczonym do zagospodarowania w formie zieleni (oznaczonym na rysunku planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
- min. szerokość frontu działki – 30,0 m, dopuszcza się odstępstwo w granicach 15% w przypadku istniejących wydzieleń;

b) proponowane podziały geodezyjne oraz podziały geodezyjne proponowane do likwidacji określono na rysunku planu.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nie ustala się.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od drogi wewnętrznej 17 KDW; dopuszcza się dojazd:

- od drogi wewnętrznej 17 KDW poprzez ciąg pieszy 20 KD-X i wschodnią część ciągu pieszo-rowerowego 22 KD-X,
- od drogi dojazdowej 14 KD-D 1/2 poprzez ciągi pieszo-rowerowe 21 KD-X i 22 KD-X lub poprzez ciąg pieszo-jezdny wewnętrzny 18 KDW-X i działkę nr 95 na terenie 05 MN1;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji transformatorowej należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
  - d) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 11) INNE ZAPISY
- a) nie ustala się.”

### § 3

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Miasta Gdyni**

**Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/48/15  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 21 stycznia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2014 r. do 4 listopada 2014 r. Do projektu zmiany planu miejscowego, w ustawowym terminie (tj. do dnia 18 listopada 2014 r.) złożone zostały dwie uwagi.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 122/14/VII/U z dnia 2 grudnia 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwzględnił, 1 nie uwzględnił.

Nieuwzględnioną przez Prezydenta Miasta Gdyni uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej, którą wnieśli: Adam Babś i Janina Sadowska (data wpływu 18.11.2014 r.), odrzuca się w całości.

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1. Adam Babś, Janina Sadowska wnieśli o:

1) zmianę w projekcie zmiany planu w opisie „karty terenu” dla numeru terenu 03 w pozycji 10) STAWKA PROCENTOWA z wielkości 30% na wielkość 0%.

Uwagę uzasadnili w następujący sposób.

Proponowana w projekcie uchwały zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w istocie przywróceniem zapisów ze szczegółowego planu zagospodarowania i rewaloryzacji Gdynia Orłowa, który stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003. Plan ten przewidywał na obszarze posiadanej przez właścicieli działki w działki 114 zabudowę mieszkaniową i wskaźnik intensywności zabudowy netto do 0,2 przy wielkości działek powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Proponowana w projekcie uchwały zmiana umożliwia zatem realizację zabudowy na działce 114, wydzielonej przed uchwaleniem planu i znosi możliwość roszczeń właściciela nieruchomości w trybie Art. 36 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym.

W momencie uchwalania w dniu 26 stycznia 2005 roku MPZP ważna była decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 16 lipca 2003 r., a zatem uchwalenie planu spowodowało, że korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem stało się niemożliwe. Okoliczność ta została potwierdzona w piśmie nr MGA.6725.7.2014 Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 23.04.2014, stanowiącym odpowiedź na zgłoszone przez właścicieli działki roszczenie. Proponowana w projekcie uchwały w opisie „karty terenu” stawka procentowa w wysokości 30% związana z ewentualną sprzedażą nieruchomości, przewidziana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36 ust. 4 nie znajduje zastosowania, gdyż zmiana planu przywraca jedynie stan jaki obowiązywał przed uchwaleniem planu w 2005 roku;

2) dodanie w opisie „karty terenu” w pozycji „9) Zasady obsługi infrastrukturą” w pozycji „a) drogi” na końcu zdania po „...poprzez ciągi pieszo-rowerowe 21 KD-X i 22KD-X” następującego zapisu: „z wykorzystaniem nieruchomości 32/3, którą dopuszcza się do użytkowania dla celów dojazdu do nieruchomości. Dojazd ten zostaje poszerzony do szerokości 5m z wykorzystaniem części działki 114 biegnącej wzdłuż działki 32/3.”

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Adama Babś, Janinę Sadowską uzasadnia się następująco.

Ad 1) Projekt zmiany planu nie zmienia przeznaczenia terenu ani wskaźników i parametrów zabudowy w stosunku do obecnie obowiązującego planu, uchwalonego w 2005 r. Przywraca możliwość realizacji zabudowy na działce wnoszących uwagę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr RAA-II-7997/02,166/AB/7331/270/2003/895/ PolanaBernadowo/KL z dnia 27.02.2003 r. Zgodnie z przyjętą procedurą, rzeczoznawca oceni czy nastąpił tu wzrost wartości nieruchomości – czy należy pobrać opłatę z tego tytułu. Wysokość stawki w sytuacji braku wzrostu wartości nieruchomości pozostanie bez znaczenia. W związku z powyższym, zasadne jest pozostawienie bez zmian wysokości stawki procentowej w wysokości ustalonej w obowiązującym planie, tj. 30%.

Ad 2) Projekt zmiany planu dopuszcza dojazd do terenu 03 MN1-R od drogi dojazdowej 14 KD-D 1/2 poprzez ciągi pieszo-rowerowe 21 KD-X i 22 KD-X. Zapis ten oznacza, że jest dopuszczony dojazd przez wszystkie działki lub części działek, które są położone w obrębie linii rozgraniczających ciągow

pieszo-rowerowych 21 KD-X i 22 KD-X. Działka nr 32/3 położona jest w całości w liniach rozgraniczających ciągu 22 KD-X, w związku z tym, nie ma uzasadnienia dla rozszerzania zapisu o wnioskowaną w uwadze treść.

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 i art. 27 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miasta Gdyni w dniu 25 czerwca 2014 r. podjęła uchwałę nr XLIV/906/14 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej,
- projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.10.2014 r. do 04.11.2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 04.11.2014 r.,
- do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęły 2 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 18 listopada 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 2 grudnia 2014 r. rozpatrzył wniesione uwagi, jedną uwzględnił, jednej nie uwzględnił.

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 roku, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdynia z dnia 15 stycznia 2014 roku.

Studium określa obszar objęty zmianą planu jako strefę przedmieść. W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zamian w przeznaczeniu terenów, Studium przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, z udziałem powierzchni biologicznie czynnej min. 60 – 80%. Obszar objęty zmianą położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Wzdłuż terenu objętego zmianą planu Studium wskazuje główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami głównego systemu przyrodniczego.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni – Polana Bernadowo wraz z drogą dojazdową i ciągiem infrastruktury technicznej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

RP.6721.5.2014.MB