

**UCHWAŁA NR XLI/860/14**  
**RADY MIASTA GDYNI**  
**z dnia 26 marca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego.**

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 dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego, uchwalonego uchwałą nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 27 grudnia 2011 r., Nr 175, poz. 4149). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1202z i obejmuje teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 03 U/MW3 o powierzchni 1,65 ha.

**§ 2**

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego w § 13 ust. 3 karta terenu 03 U/MW3 wprowadza się następujące zmiany :

1) pkt 5b) tiret 2 otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się nadbudowę północnej części budynku przy ul. Słowackiego 40 – wyrównanie do nadbudowanej już południowej części budynku; dopuszcza się nadbudowę południowej części budynku przy ul. Słowackiego 46 – wyrównanie do nadbudowanej już północnej części budynku;”;

2) pkt 8b) otrzymuje brzmienie:

„b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; w przypadku nadbudowy budynku istniejącego przy ul. Słowackiego 40 lub ul. Słowackiego 46, dopuszcza się realizację dodatkowego mieszkania w nadbudowie bez konieczności zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych;”.

2. Nie wprowadza się zmian do części graficznej – rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego.

**§ 3**

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

<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.

**§ 4**

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

**Przewodniczący Rady Miasta Gdyni**

**dr inż. Stanisław Szwabski**

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 lutego 2014 do 27 lutego 2014 r. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Do projektu złożone zostały 2 uwagi.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 14117/14/VI/U z dnia 18 marca 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego, które wniosły:

1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. J. Słowackiego 40 – data wpływu 25.02.2014 r.,

2. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bema 13 – data wpływu 26.02.2014 r.,  
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

Ad 1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. J. Słowackiego 40 złożyła uwagę, aby w § 13 karty terenu 03 U/MW3 pkt 4 lit. b) po słowach: „na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4” dopisać słowa: „z uwzględnieniem pkt 5 lit. b) tiret 2”.

Powyższe uzasadniła obawą zapisami zawartymi w § 5 ust. 1, pkt 4 oraz w § 13 karty terenu 03 U/MW3 pkt 4 lit b) obowiązującego planu w kontekście ustaleń § 13 karty terenu 03 U/MW3 pkt 5 lit. b) tiret 2 projektu zmiany przedmiotowego planu. Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4 lit. b) kamienica przy ul. J. Słowackiego 40 zaliczona została do obiektów objętych ochroną konserwatorską grupy B, obejmującej budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom zachowując jednak czytelną historyczną formę. Dla obiektów grupy B ustalono (§ 5 ust. 1 pkt 4 lit. e), iż „obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu (...)”, a także, że (§ 5 ust. 1 pkt 4 lit. f) „w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach (...) grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań”.

Zgodnie z § 13 karty terenu 03 U/MW3 pkt 4 lit b): „na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4. Istniejąca nadbudowa w południowej części budynku przy ul. J. Słowackiego 40 została zrealizowana na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę. Następstwem czego była utrata pierwotnej, historycznej formy architektonicznej obiektu. Ustalona w zmienianym planie miejscowym zasada konieczności przywrócenia historycznej formy budynku w przypadku podejmowanych prac budowlanych przy jednoczesnym dopuszczeniu nadbudowy może stanowić następną barierę uniemożliwiającą realizację podwyższenia czwartej kondygnacji północnej części budynku przy ul. J. Słowackiego 40. Obawiają się, że powyższe ustalenia zostaną kolejny raz uznane przez organ wydający pozwolenie na budowę za wzajemnie sprzeczne, co tym samym spowoduje konieczność ponownej zmiany planu.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. J. Słowackiego 40 uzasadnia się następująco:

Zapisy § 5 ust. 1 pkt 4 planu ustalają ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów: A i B. W przypadku obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku w tym m.in. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku. W przypadku obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu

architektonicznego budynku w tym m.in. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji.

Zapisy planu nie nakazują zatem zachowania w niezmienionej postaci bryły obiektów grupy B, tak jak to ma miejsce w przypadku obiektów grupy A. Konsekwencją nadbudowy południowej części budynku przy ul. Słowackiego 40 (obiektu grupy B) była utrata symetrycznej formy elewacji budynku. Dopuszczona w projekcie zmiany planu nadbudowa północnej części przedmiotowego budynku ma na celu przywrócenie jednej z zasadniczych cech historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku, a mianowicie symetrii elewacji - i jest zgodna z przyjętymi, opisanymi powyżej, zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów grupy B.

Wymóg przywrócenia formy historycznej w zakresie podejmowanych działań dotyczyć może, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki, historycznego detalu architektonicznego (np.: opasek wokół okien) itp. Mając na uwadze powyższe zapisy projektu zmiany planu nie są w tym względzie sprzeczne i nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zapisów.

Ad 2. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bema 13 wniosła o zmianę przebiegu jednej z dróg komunikacji wewnątrz kwartału opisanej na załączniku graficznym. Wspólnota uzasadniła uwagę w poniższy sposób.

Przy ulicach J. Bema i J. Słowackiego zlokalizowane są dwa ciągi kamienic, które posiadają podwórka przylegające do siebie jednym bokiem. Wjazd z ul. J. Bema na zaplecze budynków przy ul. J. Bema 9, 11, 13, 15 jest możliwy jedynie przez bramę usytuowaną w kamienicy o numerze 15 i jest drogą dojazdową do garaży oraz miejsc parkingowych, należących do właścicieli lokali przy ul. J. Bema oraz właścicieli garaży spoza tych budynków. Z uwagi na dużą ilość pojazdów, jest to droga o dużym natężeniu ruchu samochodowego. Zarówno brama jak i teren przy ul. Bema 15 jest własnością prywatną bez ustanowionego prawa służebności. Wjazd z ul. J. Słowackiego na zaplecze budynków przy ul. Słowackiego 48, 50, 52, 54 jest możliwy przez teren stanowiący przerwę w linii zabudowy pomiędzy budynkami przy ul. J. Słowackiego 52 i 54.

Według składających uwagę obie bramy są prywatną własnością więc nie ma uzasadnienia by ruch mieszkańców ul. J. Słowackiego miał odbywać się wewnątrz kwartału w tak skomplikowany sposób - przez 5 oddzielonych działek i 2 istniejące już po drodze bramy od ul. J. Bema. Ruch ten może się odbywać przez 1 bramę i 3 działki, nie obciążając tak bardzo skomplikowanej infrastruktury drogowej. Ponadto część przewidzianego w planie dojazdu od strony ul. J. Bema w rzeczywistości nie funkcjonuje. Nowy przebieg drogi odbywałby się tylko przez działki i bramę mieszkańców ul. J. Słowackiego, do których posiadają oni prawa własności, więc o wiele łatwiejsze i realne zarówno pod względem prawnym i technicznym wydaje się zrealizowanie jej przebiegu w przyszłości.

Mieszkańcy budynku przy ul. J. Bema 13 złożyli w 2008 r. wniosek o wykup gruntu przylegającego do budynku oraz zgodę na zawarcie, w umowie zakupu działki, służebności przejazdu do podwórek na posesjach ul. J. Bema 9 i 11. Pozostawienie w planie zagospodarowania przestrzennego kwestionowanej drogi powoduje nadmierne i nieuzasadnione obciążenie przedmiotowego gruntu na rzecz posesji posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. posesji przy ul. J. Słowackiego, które taki dostęp posiadają.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Bema 13 uzasadnia się następująco:

W obowiązującym planie w §7 ust. 2 pkt 5 dopuszczono możliwość innej organizacji wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych. Oznaczone na rysunku planu *wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania/projektowane* zostały wskazane orientacyjnie.

Zatem zgodnie z zapisami obowiązującego planu dojazd do działek 123, 124 i 125 jest możliwy zarówno poprzez działkę nr 126, jak i poprzez działki 811/106, 106/2 i 1016/107. Oba rozwiązania wymagają jednak ustanowienia stosownych służebności.

Dojazd do działek 123, 124 i 125 wskazano m.in. poprzez teren należący do gminy (działka nr 1016/107) mając na uwadze interesy wszystkich mieszkańców kwartału zabudowy.

Problemy związane z zapewnieniem dojazdu do poszczególnych działek powinny zostać rozwiązane przed ewentualną sprzedażą działek gminnych m.in. poprzez ustanowienie na nich odpowiednich służebności. Służebność może być ustanowiona do czasu zorganizowania innego, bardziej dogodnego dojazdu.

**Przewodniczący Rady Miasta Gdyni**

**dr inż. Stanisław Szwabski**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/860/14  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 26 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego nie przewiduje się inwestycji należących do zadań własnych gminy.

**Przewodniczący Rady Miasta Gdyni**

**dr inż. Stanisław Szwabski**

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- Rada Miasta Gdyni w dniu 28.08.2013 r. podjęła uchwałę nr XXXIII/694/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego,

- projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,

- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.02.2014 r. do 27.02.2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 18.02.2014 r.,

- do wykładanego projektu zmiany planu, w ustawowym terminie tj. do dnia 13.03.2014 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 18.03.2014 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 2 nie uwzględnił.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z dnia 15 stycznia 2014 r.).

Obszar objęty zmianą planu Studium oznacza jako *strefę funkcjonalną śródmiejską*, w granicach której przewiduje – *centrum miasta – tereny wielofunkcyjne*.

W zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów Studium przewiduje:

- *tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,*

- *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum.*

Obszar zmiany planu objęty jest *granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków*.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

RP.6721.4.2013-2014.ŁN