



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 4 października 2022 r.

Poz. 3587

### UCHWAŁA NR XLIV/1352/22 RADY MIASTA GDYNI

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1616, obejmujący obszar o powierzchni 2,95 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079.

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 14.

6. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w karcie terenu, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
- 2) kształtowanie form i gabarytów nowej zabudowy wpisującej się w istniejącą tkankę miejską;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – na obszarze objętym planem występują chronione gatunki zwierząt – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Sposoby zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym granicami planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – granice strefy wskazano na rysunku planu; wszelkie roboty ziemne w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 6. 1.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
- b) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zielen w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,
- c) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
  - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylne, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
  - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
  - w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7. 1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w ilości min.  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
- 2) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wnętrza kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów wypoczynku, w tym miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
- 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min.  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej  $15^\circ$  – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica

wysokości wynosi powyżej 2,5 m; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach tych terenów w § 14.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, poz. 815).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§ 10. 1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: ul. Przemyską, ul. L. Bądkowskiego (ulice poza obszarem objętym planem);
- 2) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) obiekty usługowe i biura: 0-2 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług lub biur,
  - c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
  - d) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
    - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
    - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - e) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
    - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
    - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - b) obiekty usługowe i biura:
    - min. 1 stanowisko postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 punkt usługowy,
    - min. 1 stanowisko postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej biur,
  - c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;

- 4) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
- 5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.
  2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
    - 2) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych:
      - a) zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
      - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
    - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
    - 5) zaopatrzenie w ciepło:
      - a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
      - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
    - 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
      - a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii);
    - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
    - 8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
    - 9) inne zasady:
      - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefie stanowiącej rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,
- c) określone w karcie terenu intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy, oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te objekty się znajdują.

§ 11. 1. Teren, którego przeznaczenie plan miejscowy zmienia, może być wykorzystywany w sposób tymczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu położonego na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w karcie terenu wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 2) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
  - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
  - d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;
- 3) „**kwartale zabudowy**” – należy przez to rozumieć obszar zabudowany lub przeznaczony pod zabudowę, ograniczony liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (ulic) lub kombinacją linii rozgraniczających dróg publicznych, nabrzeży, terenów kolejowych, terenów zieleni i wód;
- 4) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 5) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

- 6) „**szerokości frontu działki**” – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;
- 7) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

#### **§ 14. 1. KARTA TERENU O NUMERZE 01**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1616**

1) POWIERZCHNIA – 0,86 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **U– ZABUDOWA USŁUGOWA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 19 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 30% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną, wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% pow. działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowania podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak cegła, kamień, drewno,

h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic położonych poza obszarem objętym planem: L. Bądkowskiego, projektowanych ulic po północnej i zachodniej stronie terenu,  
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-5,  
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

#### 9) INNE ZAPISY

- a) zaleca się oznaczenie w elementach zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu, przebiegu historycznej linii kolejowej Gdynia-Kokoszki, która funkcjonowała w latach 1921-1927,  
b) część terenu znajduje się na obszarze wyrobiska byłej żwirowni.

### 2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1616

##### 1) POWIERZCHNIA – 2,09 ha;

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,  
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

- a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

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

- a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,

##### b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 30% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną, wegetację roślin i retencję wód opadowych,

- d) kolorystyka budynków – dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowania podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak cegła, kamień, drewno,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
- h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1,
- i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic położonych poza obszarem objętym granicami planu: L. Bądkowskiego, Przemyskiej, projektowanej ulicy po zachodniej stronie terenu,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-5,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

#### 9) INNE ZAPISY

- a) zaleca się oznaczenie w elementach zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu, przebiegu historycznej linii kolejowej Gdynia-Kokoszki, która funkcjonowała w latach 1921-1927,
- b) część terenu znajduje się na obszarze wyrobiska byłej żwirowni.

**§ 15. 1.** Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

**§ 16. 1.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdyni

**Joanna Zielińska**

# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I L. BĄDKOWSKIEGO

Poz. 3587

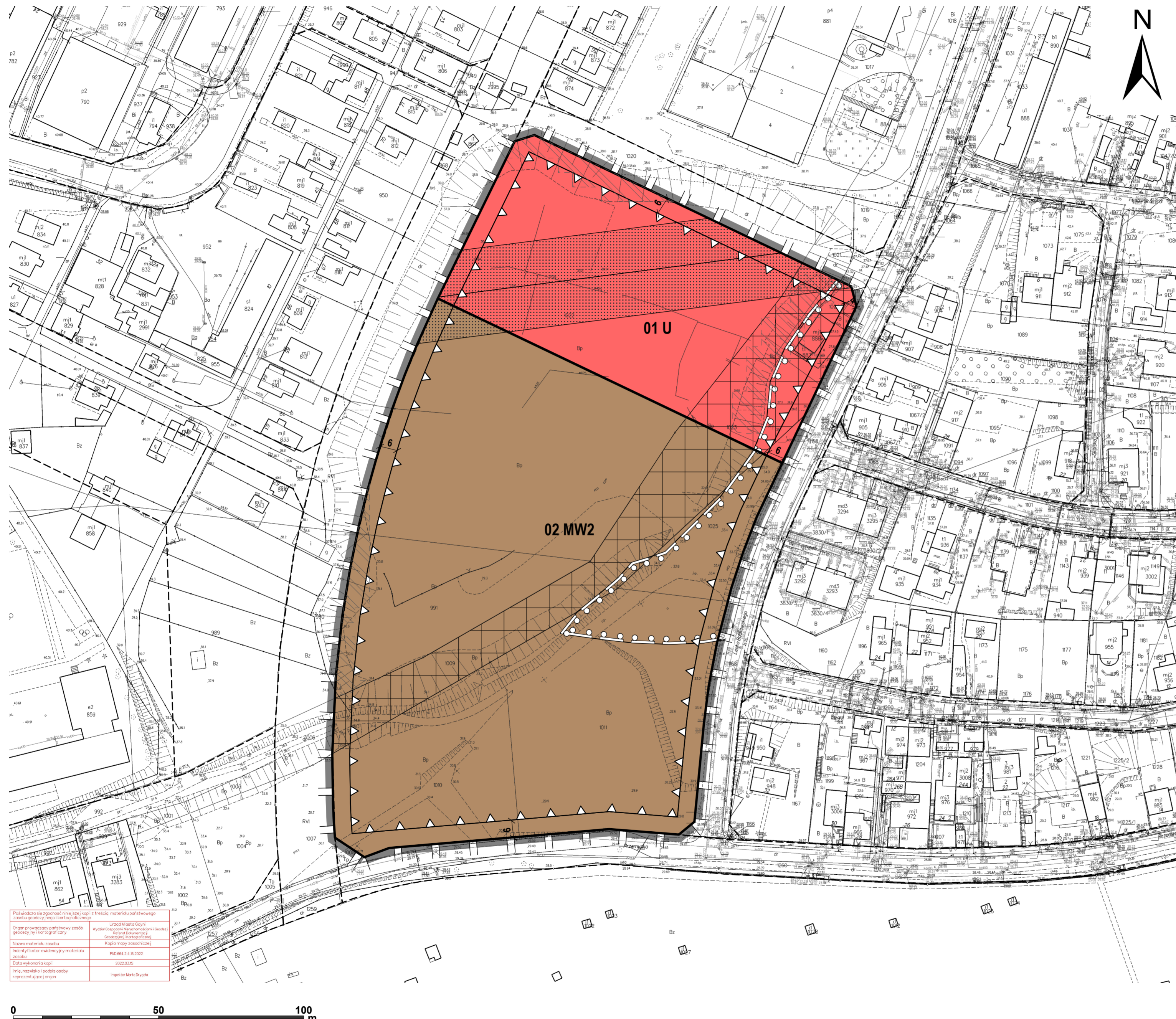
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/1352/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

RYSUNEK PLANU, skala: 1:1 000

1616



## OZNACZENIA

### USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE

#### TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

02 MW2

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

**MW2** ZABUDOWA WIELORODZINNA

#### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**U** ZABUDOWA USŁUGOWA

#### WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

#### INFORMACJE

NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZONYMI DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)

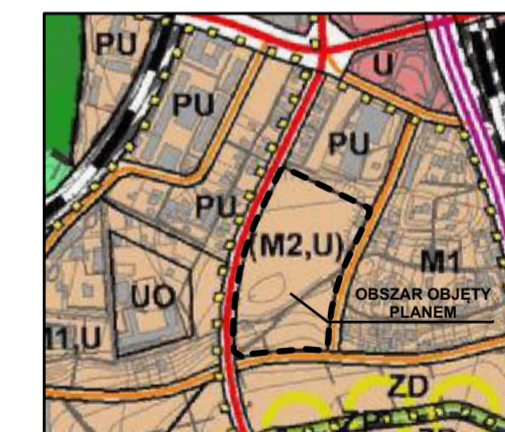
GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15% GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOŚI POWYŻEJ 2,5 M

PRZEBIEG HISTORYCZNEJ LINII KOLEJOWEJ GDYŃIA-KOKOSZKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYŃI - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYŃI Z DNIA 28 SIERPNI 2019 R.



## LEGENDA

### STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

#### STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

### STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN

#### W PRZEZNACZENIU TERENÓW

(U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

#### TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

U tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>)

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M2 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Podawczo do zgodności rzymskiej kopii z treścią materiału parafianowanego z archiwum gminnego i wojewódzkiego	Urząd Miasta Gdyni
Organ prowadzący parafianowy zespół gminny i wojewódzki	Wydział Inżynierii Miejskiej i Geodezji
Nazwa materiału zespołu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zespołu	PN0164-2-4-9-2022
Data wykonania kopii	2022.03.15
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Inspektor Marcin Drogalski



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYŃI ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia	
<b>MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO          CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYŃI,          REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I L. BĄDKOWSKIEGO</b>	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markešić POU nr G-246/2008
Z-CY DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Justyna Sobczak-Kozłowska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Anna Wroś mgr inż. Sylwia Michalkiewicz POU nr G-216/2006 dr inż. arch. Paulina Szewczyk POU nr G-231/2007
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz POM/0230/POOS/13
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski
PLAN NR	DATA
<b>1616</b>	<b>sierpień 2022</b>
SKALA	NR RYS.
<b>1:1000</b>	<b>1</b>

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/1352/22  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 23.04.2022 r. do 17.05.2022 r.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego zostało złożonych 7 uwag, w tym 6 w ustawowym terminie (tj. do dnia 31.05.2022 r.), Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5204/22/VIII/M z dnia 28.06.2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 7 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, które wniosły następujące osoby:

1. A. J. – data wpływu 11.05.2022 r.
2. P. L. – data wpływu 19.05.2022 r.
3. E. L.-B. – data wpływu 19.05.2022 r.
4. Inter Marine Sp. z o.o. – data wpływu 20.05.2022 r.
5. A. D. – data wpływu 28.05.2022 r.
6. M. W. – data wpływu 29.05.2022 r.
7. P. G. – data wpływu 01.06.2022 r. (uwaga wniesiona po terminie)

odrzuca się w całości.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **A. J.** złożyła następujące uwagi:

- 1) wniosła o zmianę planu na zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 lub do 6 mieszkań (MW1), tak jak zakłada plan miejscowy 1603, obowiązujący w dzielnicy Mały Kack, dookoła planowanej zabudowy (bezpośrednie sąsiedztwo ze wszystkich stron). Planowana zabudowa o wysokości 18 m nie współgra z istniejącą zabudową pozostałej części dzielnicy, która jest terenem zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej. Budynki o wysokości 18 m zmieniają charakter dzielnicy i obniżają wartość domów jednorodzinnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 2) infrastruktura drogowa nie jest przygotowana do przyjęcia tak dużej liczby samochodów. Drogi dojazdowe do planowanego osiedla już obecnie są zakorkowane (ul. Stryjska, ul. Łużycka, ul. Łowicka). Wygenerowanie dodatkowego ruchu samochodowego - przy planowanych 390 mieszkaniach będzie to min. 500 samochodów - przyczyni się do tego, że dojazd do osiedla będzie bardzo utrudniony, zarówno dla obecnych, jak i nowych mieszkańców;
- 3) planowanie 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy średniej liczbie 700 samochodów przypadających na 1000 mieszkańców w żaden sposób nie zaspokoi potrzeb parkingowych nowych mieszkańców, którzy parkować będą przy okolicznych osiedlowych, wąskich ulicach, sprawiając, że staną się one zupełnie nieprzejezdne (przykładem jest zastawiona cały czas ul. Łowicka, której przejechanie jest zarówno bardzo uciążliwe, jak i niebezpieczne o każdej porze dnia);
- 4) przy planowanym ruchu samochodowym wygenerowanym przez mieszkańców planowanego osiedla, korzystanie z ul. Przemyskiej w ruchu pieszym stanie się niemożliwe, zwłaszcza dla dzieci z okolicznych domów, które tą ulicą chodzą do szkoły nr 13.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zabudowa istniejąca po zachodniej stronie obszaru objętego planem ma niewielką wysokość – jak przytoczono w uwadze. Jednak obowiązujący plan miejscowy przeznacza ją na tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów, zabudowę usługową (04-07 P,U), gdzie ustala wysokość zabudowy do 18 m i do 5 kondygnacji oraz dopuszcza zwiększenie wysokości fragmentów zabudowy o łącznej powierzchni do 30% całej powierzchni rzutu budynku. Przeznaczenie terenów 01 U i 02 MW2 w niniejszym projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zgodnie z kierunkami zmian, Studium wskazuje obszar objęty planem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (M2,U). Ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy utrzymują ustalenia planu obowiązującego w zakresie intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy (nieznacznie zmieniając wysokość zabudowy dla usług – z 18 m do 19 m). Projekt planu miejscowego zwiększa wymaganą powierzchnię biologicznie czynną z min. 10% do min. 20% dla terenu usług oraz min. 35% dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren objęty planem posiada dobry dostęp do infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola) oraz transportu publicznego, zapewniając rozwój miasta do wewnątrz oraz uzupełnienie tkanki miejskiej. Jest to szczególnie istotne biorąc pod uwagę ograniczone możliwości lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej w strukturach już zurbanizowanych. Zapisy projektu planu umożliwią realizację osiedla, które może przyczynić się do podwyższenia standardu zamieszkiwania także sąsiednich terenów. Z usług towarzyszących zabudowie wielorodzinnej będą mogli również korzystać dotychczasowi mieszkańcy dzielnicy, bez konieczności szukania punktów usługowych w innych częściach miasta. Realizacja osiedla przyczyni się również do uporządkowania zdegradowanego terenu po byłej żwirowni, co pozytywnie wpłynie na estetykę tej części dzielnicy. Kwestie dotyczące ewentualnych odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże zasadność ewentualnych roszczeń zgłaszanych w ww. trybie jest oceniana w odrębnym postępowaniu.

Ad 2), 3) Ustalone w projekcie planu wskaźniki parkingowe zostały przyjęte na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, wg którego obszar objęty planem znajduje się w strefie II - obszarze obsługiwanym komunikacją zbiorową o dużym potencjale przewozowym. Przedmiotowy teren jest bardzo dobrze obsługiwany komunikacją publiczną. W bliskim sąsiedztwie znajdują się przystanki ZKM, PKM oraz SKM. Projekt planu miejscowego przewiduje dla budynków wielorodzinnych wskaźnik od 0,5 do 1 miejsca postojowego na mieszkanie. Ustalenia projektu planu uwzględniają obecną politykę miasta w zakresie parkowania. Wskazać należy, że nie ma praktycznej możliwości nadążenia z rozbudową dróg za rosnącą motoryzacją. Próby dostosowania przepustowości dróg do pojemności parkingów prowadzą do nadmiernego zwiększenia ruchliwości i wzrostu zanieczyszczenia środowiska. Zadaniem na następne lata jest prowadzenie polityki transportowej sprzyjającej z jednej strony rozwojowi transportu zbiorowego i rowerowego, prowadzącej do zmniejszania wykorzystywania samochodu osobowego. Dostosowanie chłonności parkingowej obszarów do przepustowości układu ulicznego oraz rozwój transportu zbiorowego są jednym z narzędzi mających służyć temu celowi. Właściwym dla rozwoju systemu transportowego Gdyni jest scenariusz, w którym następować będzie ograniczanie potrzeb transportowych poprzez realizowanie w planowaniu miasta i projektowaniu zespołów zabudowy zasad funkcjonalnie urządzonego miasta zwarte (compact city), które promują łatwą dostępność do lokalnych usług publicznych i centrów obsługi zlokalizowanych w zasięgu dojścia pieszo. Założenia strategii zrównoważonego transportu stały się również elementem polityki adaptacji miasta do postępujących zmian klimatu, której celem jest podniesienie odporności miasta na zjawiska klimatyczne z uwzględnieniem zmieniających się warunków klimatycznych. Zgodnie z obecną polityką miasta w zakresie parkowania, należy dążyć do ograniczania ruchu samochodowego oraz tym samym do liczby stanowisk postojowych. Jednocześnie projekt planu określa wyłącznie minimalne wskaźniki do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów, aby promować ten środek transportu. Biorąc pod uwagę planowany rozwój transportu zbiorowego w tej części miasta oraz prowadzenie działań mających na celu uspokojenie ruchu samochodowego, podwyższenie ustalonych wskaźników parkingowych jest niezasadne. Kwestie dotyczące organizacji ruchu bądź nieprawidłowego parkowania nie stanowią przedmiotu ustaleń planów miejscowych.

Ad 4) Ulica Przemyska znajduje się poza obszarem objętym planem. Ustalenia planu obowiązującego przewidują dla niej szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, co pozwoli na realizację jezdni

i obustronnych chodników. Szerokość w liniach rozgraniczających każdej z otaczających dróg pozwala na ich urządzenie jezdnią z obustronnymi chodnikami, którymi docelowo będzie można dojść do szkoły i kościoła. Docelowe urządzenie ww. drogi zapewni bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruchu drogowego. Szczegółowe rozwiązania techniczne będą rozstrzygane na etapie jej projektowania.

**2. P. L.** złożył następujące uwagi:

- 1) zarzucił, że skrzyżowanie ulic L. Bądkowskiego i Stryjskiej, wydaje się być niedostosowane do zwiększonego ruchu w kontekście wykorzystania ul. L. Bądkowskiego jako głównej ulicy dojazdowej do nowego osiedla. Przy samym skrzyżowaniu znajdują się dwie bramy wjazdowe do firm (odpowiednio piekarni i salony Car SPA) oraz wjazd i wyjazd do pętli autobusowej. W rezultacie całe skrzyżowanie ma bardzo nieregularny kształt, a postawione tam płoty dodatkowo ograniczają widoczność. Poprzednie rozwiązanie, które zakładało wyprowadzenie ul. Halickiej bezpośrednio z pobliskiego ronda wydaje się być znacznie bardziej komfortowe i przede wszystkim bezpieczne zarówno dla nowych, jak i dotychczasowych mieszkańców okolicy;
- 2) podał w wątpliwość, czy nowa inwestycja będzie zawierała odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zarówno dla nowych mieszkańców, jak i ich gości. Żadna z pobliskich ulic nie pozwala na bezpieczne parkowanie wzdłuż niej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Układ drogowy w rejonie obszaru objętego planem został przyjęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Łużyckiej, uchwalonym uchwałą nr XXVIII/648/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 r. Projekt planu, w ślad za planem obowiązującym, umożliwi dojazd do obszaru planu od czterech dróg (położonych poza obszarem objętym projektem planu), w tym: ul. L. Bądkowskiego, ul. Przemyskiej oraz planowanej Nowej Łużyckiej, która zgodnie z planem będzie bezpośrednio połączona z rondem im. M. Brzeskiego. Na etapie projektowania inwestycji oceniony zostanie jej faktyczny wpływ na ruch i na tej podstawie zarządca drogi zadecyduje, czy konieczna będzie budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową, która na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych należeć będzie do inwestora tego przedsięwzięcia oraz ustali lokalizację zjazdów, biorąc pod uwagę m.in. bezpieczeństwo ruchu.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2, 3.

**3. E. L.-B.** złożyła następujące uwagi:

- 1) wyraziła obawę dotyczącą kolejności prac na tym terenie. Wcześniejszy plan zagospodarowania zakładał wybudowanie ulicy biegnącej przy SP 13, stanowiącej drogę dojazdową do inwestycji, a w późniejszym terminie prace na inwestycji. W aktualnym planie zagospodarowania, inwestycja musi korzystać z drogi, która nie jest do tego przystosowana. Wniosła o ponowne rozważenie planu i wybudowanie drogi w pierwszej kolejności;
- 2) zarzuciła, że kolejna, prostopadła ulica do ul. L. Bądkowskiego nie posiada nawet chodnika, co zdecydowanie nie wpłynie na bezpieczeństwo dzieci, które idą tamtędy do szkoły. Podkreśla, że mieszkańcom zależy na bezpiecznym miejscu dla nich i ich dzieci.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Niemożliwe jest zawarcie w ustaleniach sporządzanego planu warunku realizacji drogi wyprzedzająco. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem (np. wyrok sygn. akt II SA/Ol 794/14): Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będąc aktem prawa miejscowego, musi zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu objętego daną regulacją bez podawania warunków i bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych lub niepewnych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi. Zgodnie z przepisami inwestycja musi posiadać faktyczny dostęp do drogi publicznej. Teren objęty planem ze wszystkich stron jest otoczony drogami (istniejącymi i projektowanymi). Projekt planu daje możliwość obsłużenia obszaru wszystkimi ww. ulicami. Na etapie projektowania inwestycji oceniony zostanie faktyczny wpływ na ruch i na tej podstawie zarządca drogi zadecyduje, czy konieczna będzie budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją

niedrogową, która na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych należeć będzie do inwestora tego przedsięwzięcia oraz ustali lokalizację zjazdów, biorąc pod uwagę m.in. bezpieczeństwo ruchu.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4.

4. **Inter Marine Sp. z o.o.** wniosła o zmianę zapisów w projekcie planu dotyczących strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania (granice strefy wskazane orientacyjnie) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – m.in. §10 ust. 2 pkt 6 lit. a oraz §10 ust. 2 pkt 9 lit. b w taki sposób, by nie budziły wątpliwości podczas interpretacji zapisów. W szczególności, aby w sytuacji przebudowy/skablowania niniejszej sieci w uzgodnieniu z gestorem sieci ewentualna strefa ochronna dotyczyła przebiegu sieci kablowej, a jej zakres i wielkość był warunkowany uzgodnieniem z gestorem i stosownymi przepisami.

Zarzuciła, że obecne zapisy dotyczące strefy ograniczeń można zinterpretować jako strefa stanowiąca rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną z brakiem możliwości jej zabudowy. Zarówno, w sytuacji kiedy sieć jest usytuowana jak na rysunku planu, jak i w sytuacji kiedy sieć zostanie przebudowana/skablowana.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zapisy projektu planu w zakresie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia są jednoznaczne i nie wymagają interpretacji. Zmiana projektu planu w tym zakresie nie jest zasadna. Z projektu planu wynika, że strefa ograniczeń nie stanowi ustalenia, a informację. Jej przebieg został oznaczony orientacyjnie, w określonej odległości od istniejącej linii napowietrznej. Ograniczenia zabudowy w związku z linią napowietrzną wynikają z przepisów odrębnych. Informacja o tym została zawarta w projekcie planu w § 10 ust. 2 pkt 6. Strefa wskazana na rysunku projektu planu nie stanowi rezerwy pod infrastrukturę. W przypadku skablowania linii zastosowanie będą miały zapisy w § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b.

5. **A. D.** złożyła następujące uwagi:

- 1) zarzuciła, że w pobliżu nie ma nigdzie tak wysokiej zabudowy, jak ta proponowana w nowym planie nr 1616. Jest to okolica budynków jednorodzinnych. W momencie zakupu nieruchomości została poinformowana w Urzędzie Miasta, że nie będzie tu wysokiej zabudowy (maksymalnie do 3 pięter);
- 2) zapewniono, że częścią planu zagospodarowania planu 1616 jest tzw. "Nowa Łużycka", co ma zapewnić dojazd do nowego osiedla nie tylko od strony ul. L. Bądkowskiego, ale również bezpośrednio z ronda od ulicy Stryjskiej. Teraz ta droga ma nie być warunkiem zabudowy. Ulica Bądkowskiego nie jest w stanie obsłużyć tak dużego ruchu samochodowego;
- 3) wniosła o zapewnienie dojścia do szkoły z okolic ulicy Krośnieńskiej w momencie, gdy powstanie osiedle. Teraz odbywa się to przez działkę objętą planem 1616;
- 4) zakwestionowała planowaną ilość miejsc postojowych na tak dużą liczbę mieszkań. W dzisiejszej rzeczywistości na jedną rodzinę często przypadają dwa samochody i jeśli niezapewniona będzie dostateczna ilość miejsc postojowych to zablokowane zostaną ulice. Dobry tego przykład jest na ul. Łowickiej, gdzie bardzo trudno jest przejechać, ponieważ samochody parkują na jednym pasie ulicy. To samo dzieje się na ul. L. Bądkowskiego, kiedy na stadionie odbywa się mecz. Przy zaproponowanej ilości miejsc postojowych stanie się to codziennością.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Łużyckiej, uchwalony uchwałą nr XXVIII/648/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 r. przewiduje zabudowę o wysokości do 12 m i 3 kondygnacji na terenach położonych po wschodniej stronie ul. L. Bądkowskiego oraz dwóch terenach przylegających do terenu szkoły. Większość terenów położonych po zachodniej stronie ww. ulicy (w tym teren objęty niniejszym projektem planu) plan obowiązujący przeznacza na zabudowę usługową o wysokości do 18 m, do 5 kondygnacji. Dodatkowo plan ten dopuszcza zwiększenie wysokości fragmentów zabudowy o łącznej powierzchni do 30% całej powierzchni rzutu budynku. Określone w projekcie planu parametry zabudowy utrzymują ustalenia planu obowiązującego w zakresie intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy (nieznacznie zmieniając wysokość zabudowy dla usług – z 18 m do 19 m, wynikającą ze standardu wysokości kondygnacji, usuwając możliwość zwiększenia wysokości na fragmencie rzutu budynku). Projekt planu miejscowego zwiększa wymaganą powierzchnię biologicznie

czynną z min. 10% do min. 20% dla terenu usług oraz min. 35% dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z powyższym zmniejszenie wysokości zabudowy jest niezasadne.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2, 3.

6. **M. W.** złożył następujące uwagi:

- 1) stwierdził, iż niepokojące jest wykorzystanie ulic: L. Bądkowskiego i Stryjskiej jako głównych ulic dojazdowych. Ul. L. Bądkowskiego nie wydaje się być dostosowana do zwiększonego ruchu. W razie natężonego ruchu możliwy wjazd / wyjazd z ulicy byłby znacznie utrudniony, zważywszy na nieregularny kształt wjazdu. Poprzednie rozwiązanie tj. wyprowadzenie ul. Halickiej z ronda było znacznie bezpieczniejszym rozwiązaniem dla wszystkich mieszkańców okolicy;
- 2) zarzucił, że żadna z pobliskich ulic nie pozwala na bezpieczne parkowanie wzdłuż niej - w kontekście liczby miejsc parkingowych w nowej inwestycji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2, 3.

7. **P. G.** wniosła o:

- 1) zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków – planowane 18 i 19 metrów wysokości to zdecydowanie za dużo w porównaniu do otoczenia występującego w tym terenie – niskiej zabudowy jednorodzinnej oraz SP nr 13;
- 2) stworzenie udostępnionego przejścia bądź chodnika przez nowe osiedle dla mieszkańców pobliskich ulic do SP nr 13 i kościoła Chrystusa Króla.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 1.

Ad 2) Teren 02 MW2 otoczony jest z trzech stron drogami publicznymi (położonymi poza obszarem objętym projektem planu). Szerokość w liniach rozgraniczających każdej z dróg pozwala na ich urządzenie jezdnią z obustronnymi chodnikami, którymi docelowo będzie można dojść do szkoły i kościoła. Jednocześnie niewykluczone, że po realizacji nowego osiedla zgodnie z projektem planu, możliwe będzie przejście przez osiedle.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/1352/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 31 sierpnia 2022 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/1352/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne tworzone dla planu**