

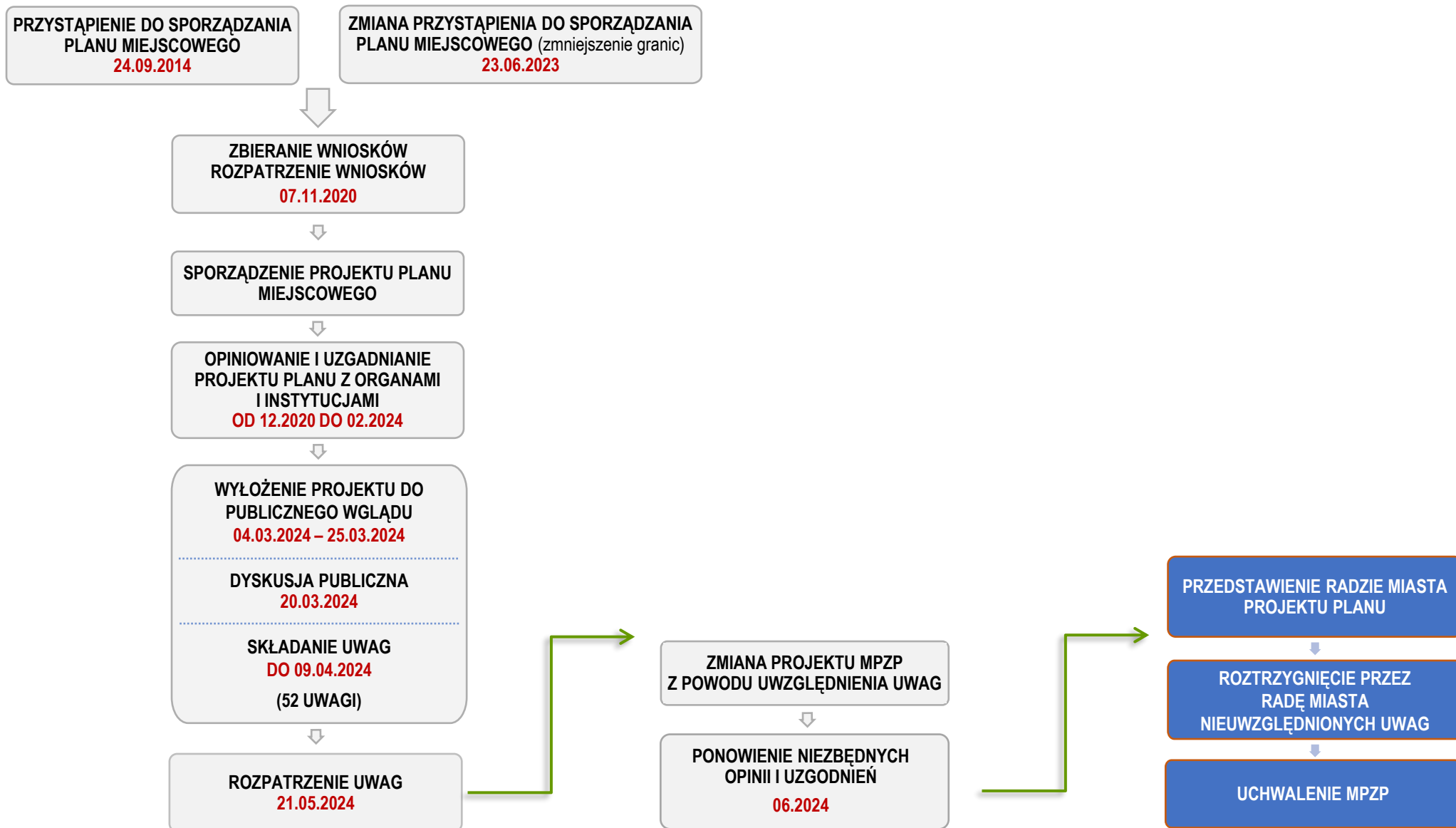


Projekt uchwały ws uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni,
rejon ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej (1708)
pkt 5.1.

Sesja Rady Miasta Gdyni
28.08.2024 r.



Przebieg procedury planistycznej



2014

217 ha

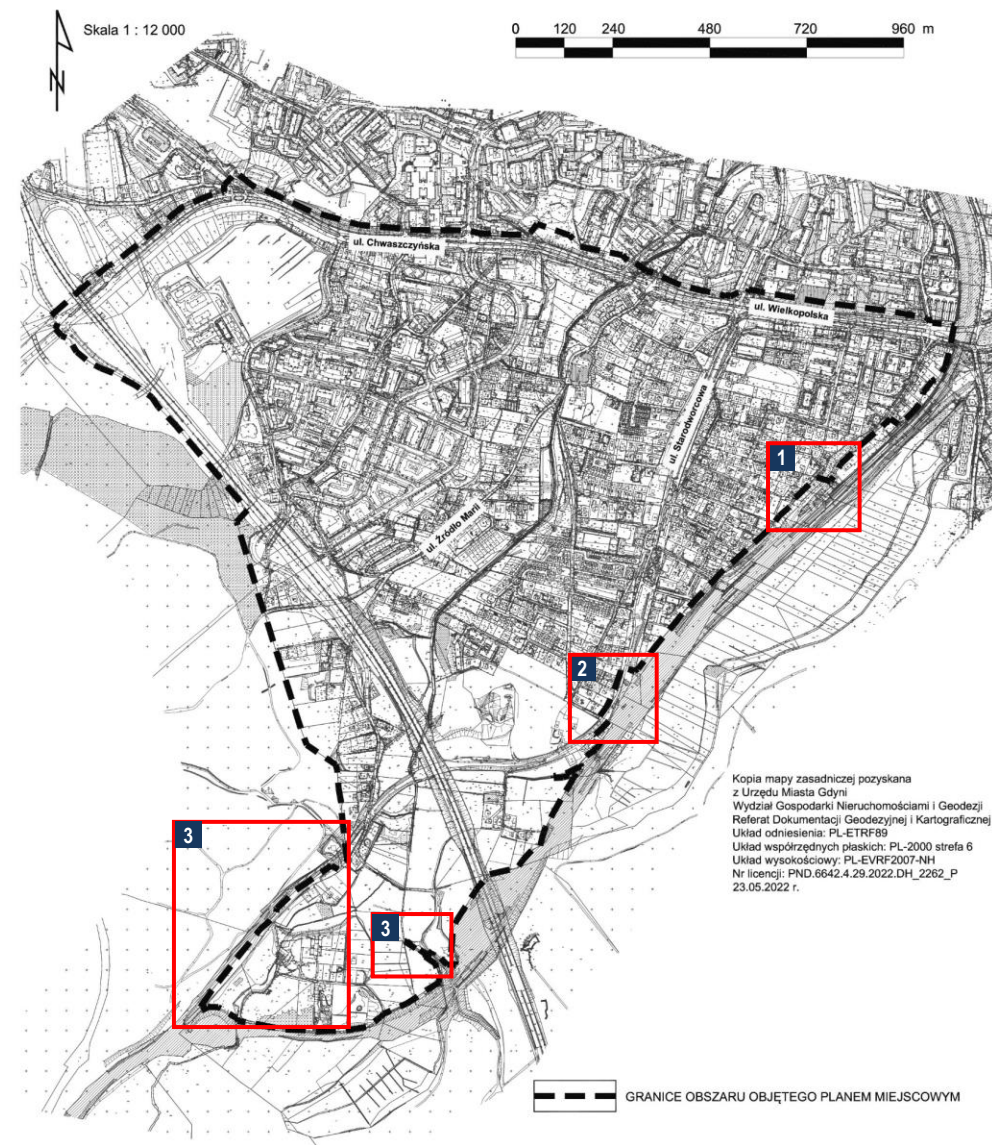
Załącznik do Uchwały Nr XLVI/985/14
Rady Miasta Gdyni
z dnia 24 września 2014 r.



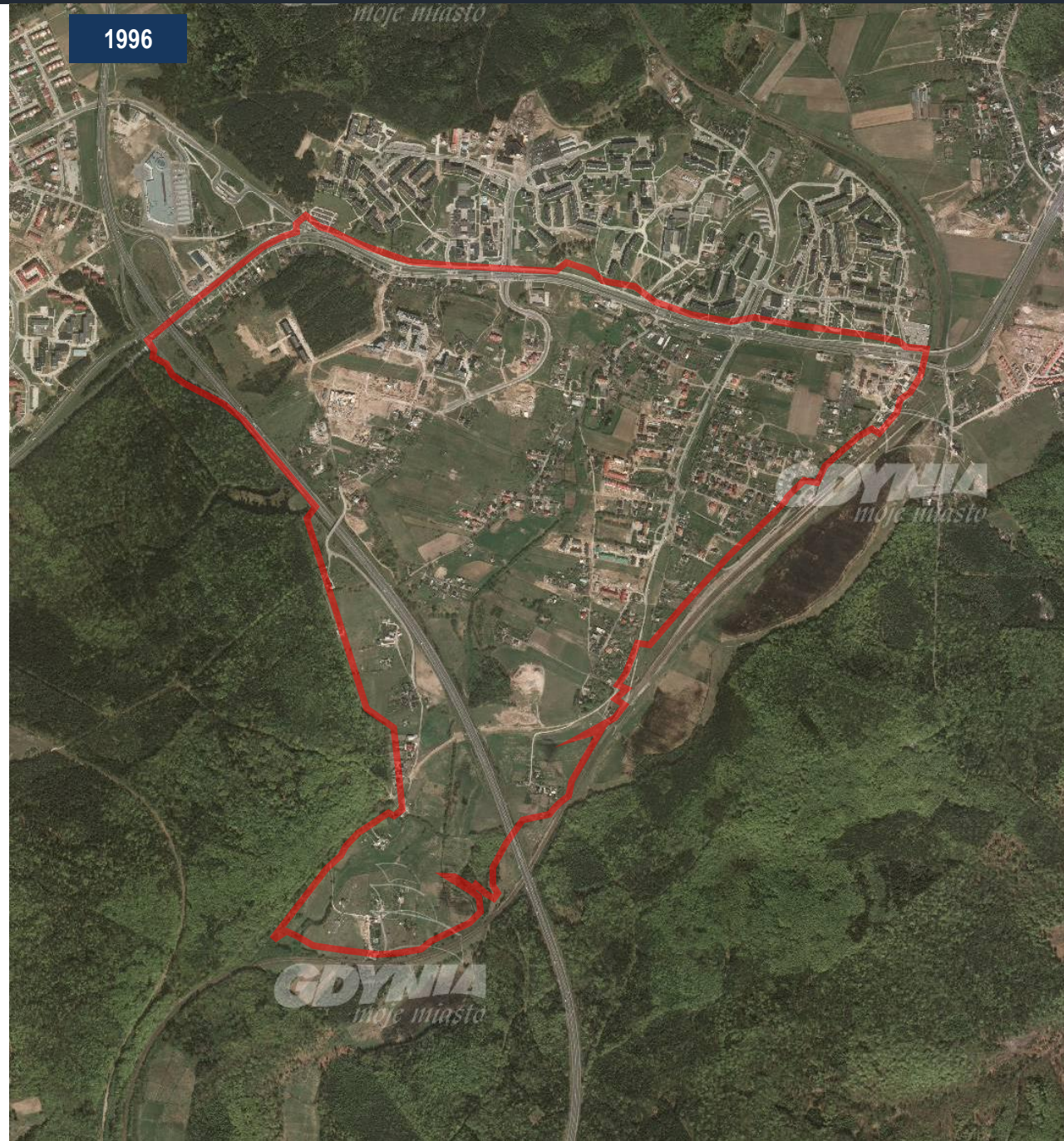
2023

215 ha

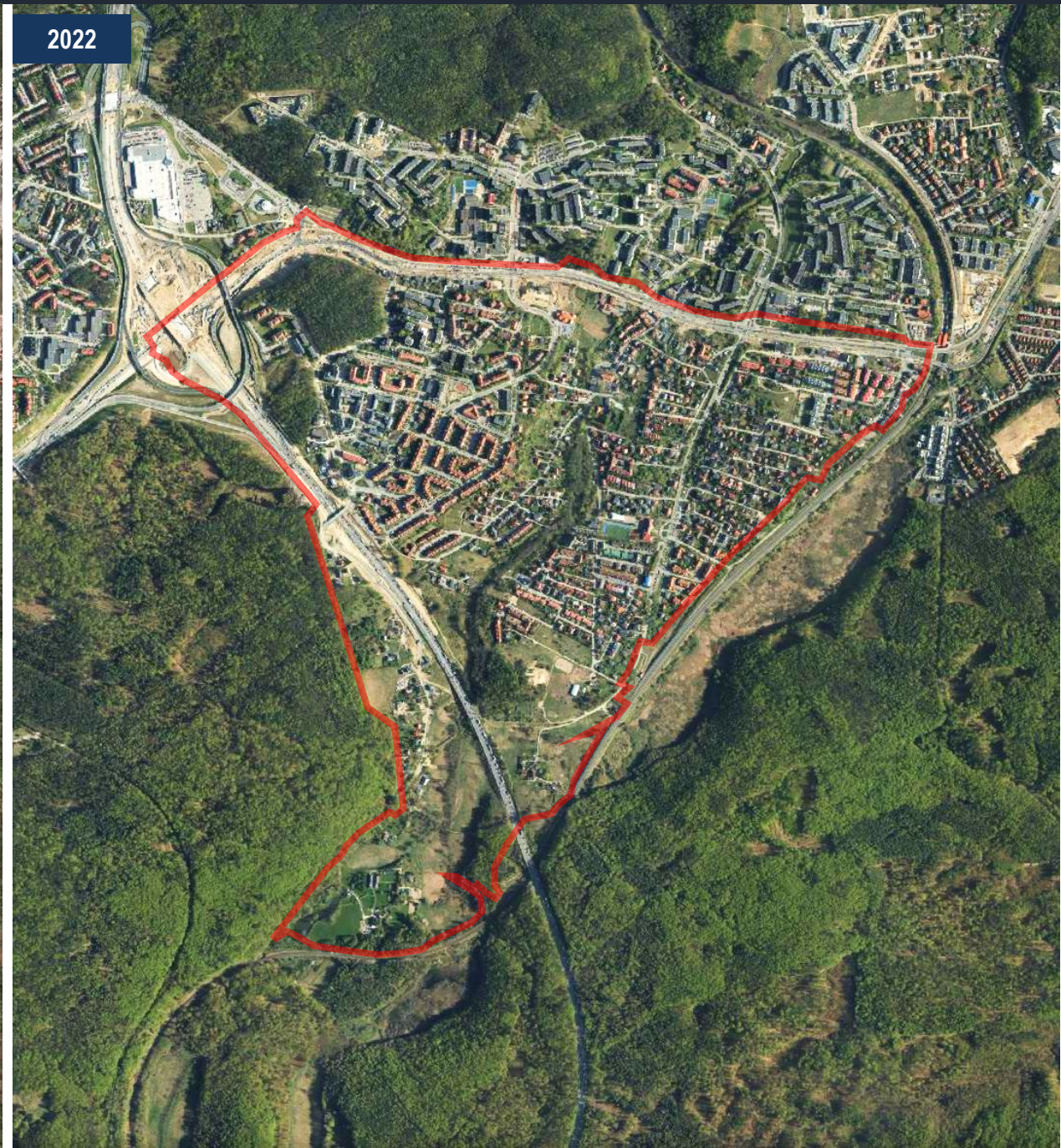
Załącznik do uchwały Nr LIV/1652/23
Rady Miasta Gdyni
z dnia 28 czerwca 2023 r.



1996



2022



Obowiązujący plan miejscowy uchwalony w 2002 r.

GDYNIA – WIELKI KACK

**MIJĘSCOWY SZCZEGÓŁOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA MIESZKANIOWEGO „NA WZGÓRZU”**

1 : 1000



AZ


PREZYDENT MIASTA GDYNI
81-381 Gdynia, ul. Marszałka Piłsudskiego 55/54
tel.: +48 58 626 16 26; fax: +48 58 620 97 98; e-mail: wmgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.pl
BURGA PLANOWANEGO PRZEBUDOWANEGO
MIASTO
2021-10-18 14:43
Gdynia, dnia 18.10.2021r.

RAA.6730.2.26.2021.ES-965/28 *Wzrost*
Za potwierdzeniem odbioru

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4, pkt 2 pkt 2, art. 59, ust. 1, art. 60, ust. 1, art. 61, ust. 1, art. 57, pkt 3 pkt 7 i 9 art. 54 i art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2741 z późn. zmianami), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. poz. 1264), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksa postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku nr 10684-2021 z dnia 17.06.2021r. uzupełnionego w dniu 22.06.2021r. o następujące treści:

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr 825/1, 825/2 i 825/3 obręb 0272 Wielki Kłacz połonowych przy ul. Lipowej 28 w Gdyni, oznaczonych literami ABC na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, oraz działki 849 obręb 0272 Wielki Kłacz stancjonującą własność Gminy Miasta Gdyni dla potrzeb budowy:

1.Rodzaj inwestycji: – rozbiórka zabudowory istniejącej i budowa budowni mieszkalnego charakteru zorientowanego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną

2. Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania blada przestrzennego wynikające z analizy obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2013r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku planu miejscowego (zawierającego w szczególności określenie warunków przyznawania decyzji o zezwoleniu na budowę) – jask na zaliczeniu graficznym – oraz z przepisów odrębnych

a) **linia zabudowy** – obowiązująca w odległości 7,0m od granicy działki (Dz. U. nr 164 p. 1588) – jask na zaliczeniu budynku w którym elevation jest stycznia co najmniej w jednym punkcie w zew linia zabudowy

(zwaga: obowiązująca linia zabudowy określa linię wyznaczającą pobóline liscia frontowej budowlany; oznacza to, że elementy takie jak: balkon, leggia, taras, dach, schody zewnętrzne i rampy mogą wykazywać poza linią zabudowy, dopuszczalne jest również odwołanie od obowiązującej linii zabudowy na maksymalnie 50% powierzchni elewacji frontowej poprzez obniżenie liscia budowlany)

b) **wskaznik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – do 0,36

c) **szerokość elewacji frontowej** – 24m z tolerancją 20%

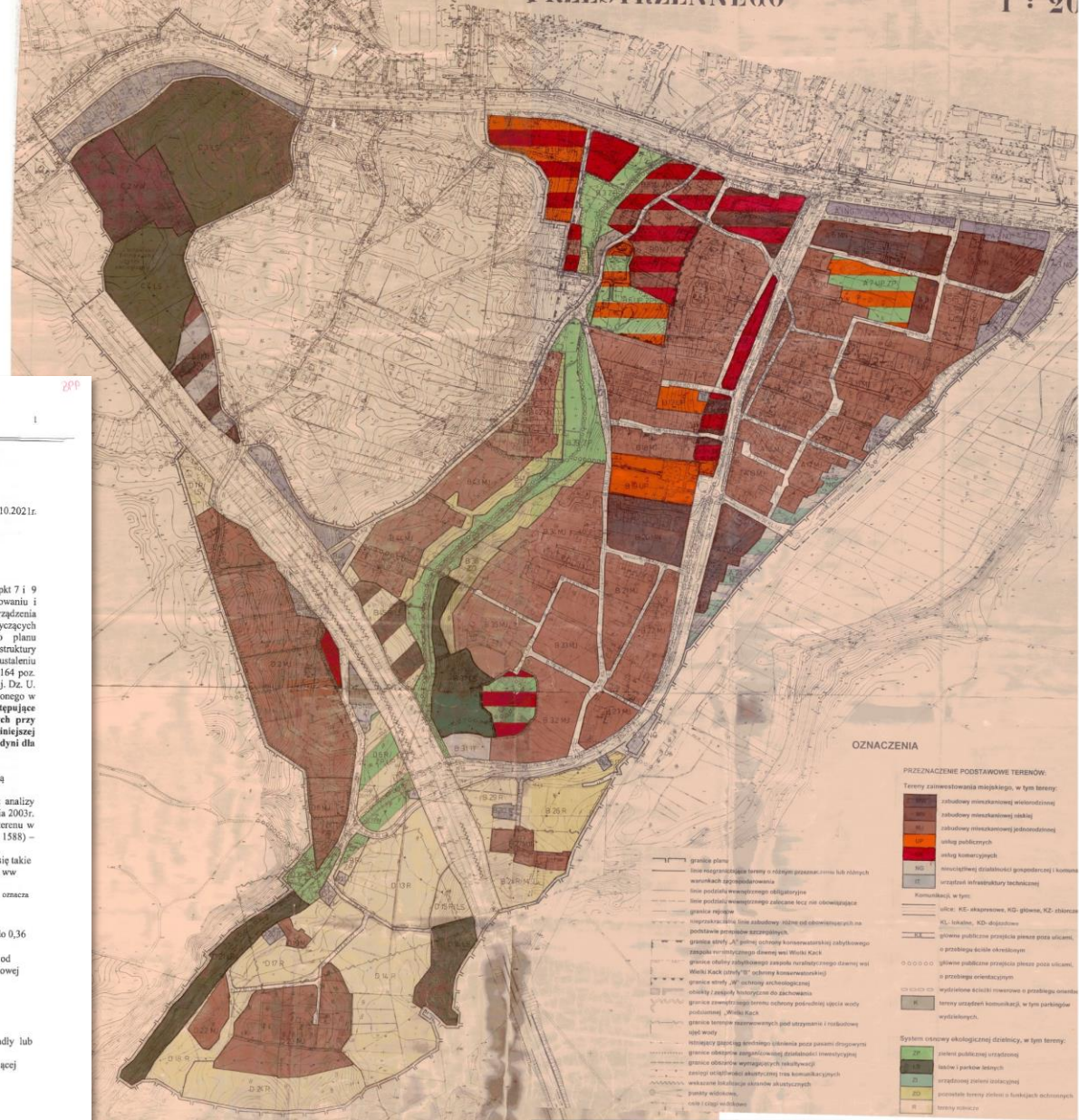
d) **wysokość dachów** – jask na zaliczeniu dachów – do 10,20m do okapu dachu mierzone od średniego poziomu istniejącej terenu w wysokości w/w górną krawędzi elewacji frontowej należy zmierzyć od naturalnej rzędzi mierzonej w połowie ustalonej linii zabudowy). Wysokość kalenicy do 153,00mm

e) **geometria dachu**

- 1. kąt nachylenia – 35° lub 39°
- 2. układ połaci dachowych – dach wielospadowy w tym dwuspadowy
- 3. kierunek górnego kalenicy dachu w stosunku do frontu działki –prostopadły lub równoległy

Dopuszcza się wykonywanie tarasów i balkon z dachem płaskim o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni działki

2 r. **EJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** 1 : 20



Elementy uzasadniające potrzebę aktualizacji planu miejscowego

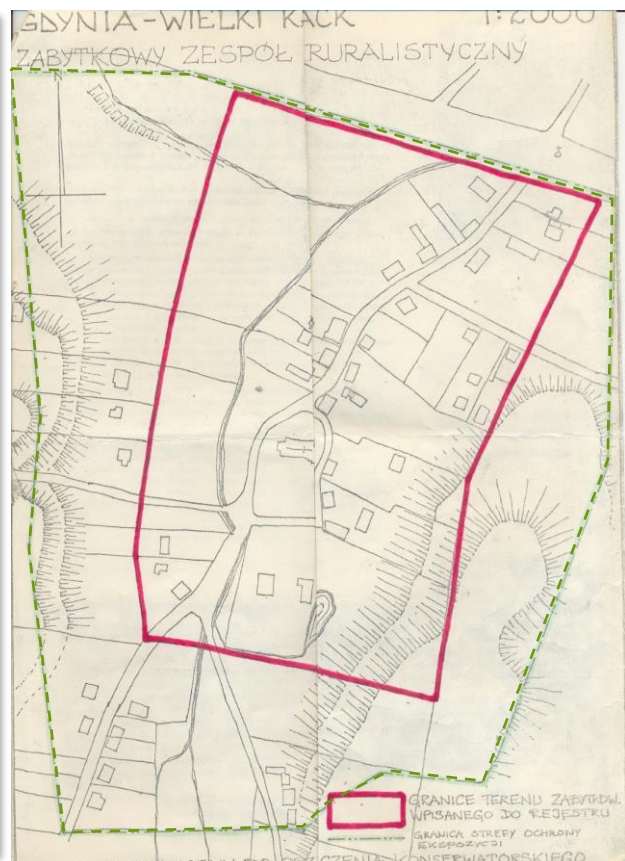
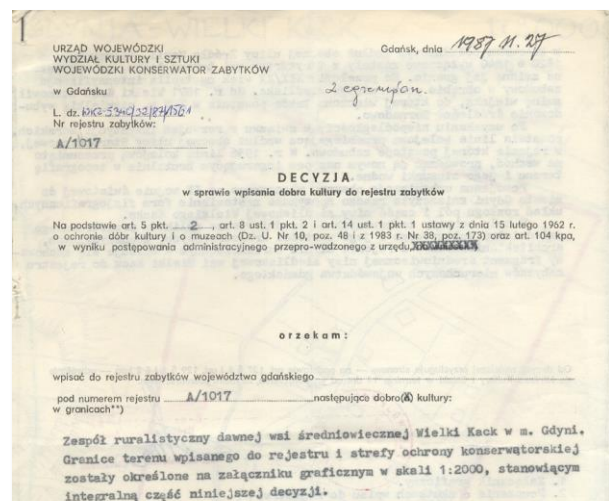
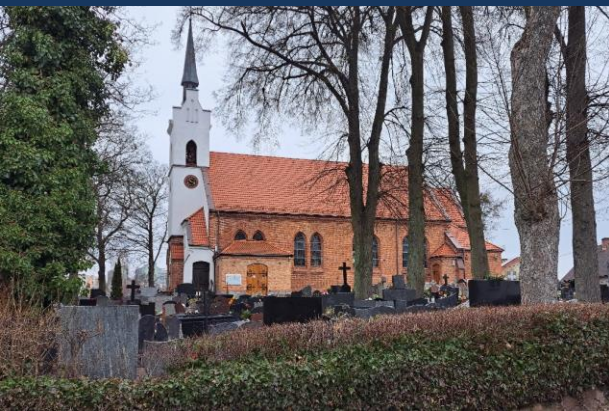
- obowiązujący plan z 2002 r., który został sporządzony na podstawie przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- rysunek planu został wykreślony w technice ręcznej na matrycy mapy, w związku z czym nie jest wystarczająco czytelny,
- ustalenia graficzne oraz tekstowe są miejscami niejednoznaczne,
- plan posiada nieaktualne standardy ustaleń/zapisów planu, które odbiegają od obecnych standardów stosowanych w mpzp, m.in.:
 - jednoczesny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie oraz intensywności zabudowy na pojedynczej działce,
 - brak parametrów powierzchni zabudowy, linii zabudowy czy warunków podziału nieruchomości,
 - parametrów działek budowlanych dla wszystkich funkcji dopuszczonych na terenie,
 - zapisy warunkujące możliwości zabudowy od uzgodnień innych podmiotów / instytucji,
 - zapisy warunkujące możliwości zabudowy pojedynczej działki od opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu - droga zorganizowanego procesu inwestycyjnego,
- część terenów wymaga zmian rozwiązań przestrzennych, m.in. uwzględniających przyjęte / realizowane projekty budowlane (S6 – Trasa Kaszubska, przebudowa ulic Chwaszczyńskiej i Wielkopolskiej).



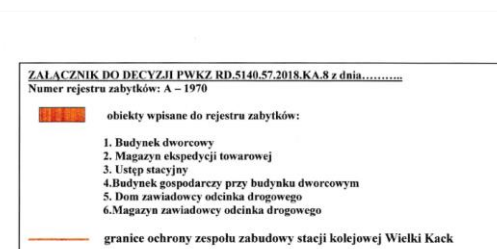
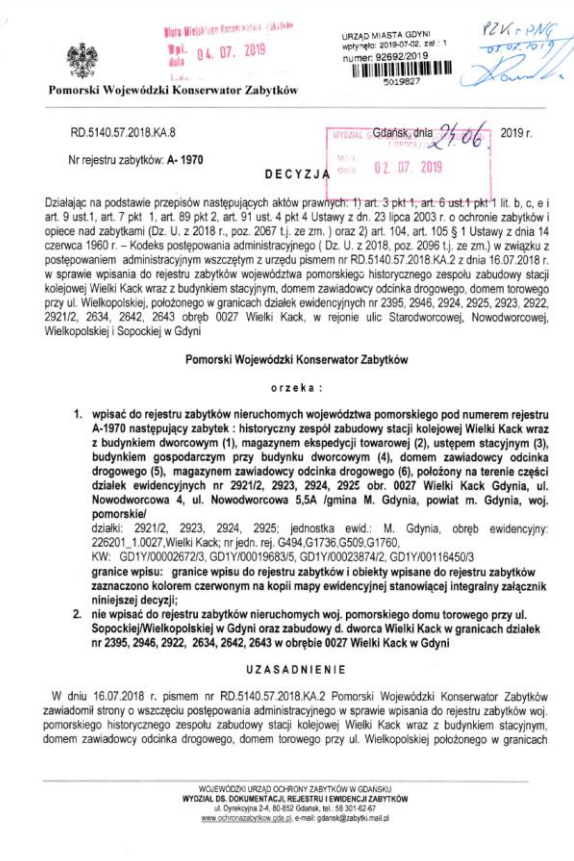
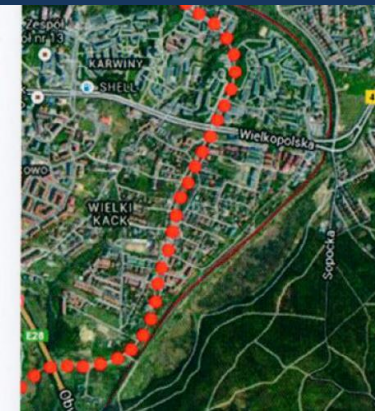


Uwarunkowania dziedzictwa kulturowego

Zespół ruralistyczny dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack wraz z wyznaczoną strefą ochrony ekspozycji, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1195 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.11.1987 r.)



Historyczny zespół zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1970 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 24.06.2019 r.)



Opinie / uzgodnienia
I etap – opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków (01.2021),
II etap – uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (05.2021-02.2024) – łącznie 230 warunków przez ponad 2,5 roku)
W wyniku uzgodnień ochroną konserwatorską objęto łącznie 47 budynków:
39 w WEZ i GEZ, 8 na wniosek MKZ / PWKZ

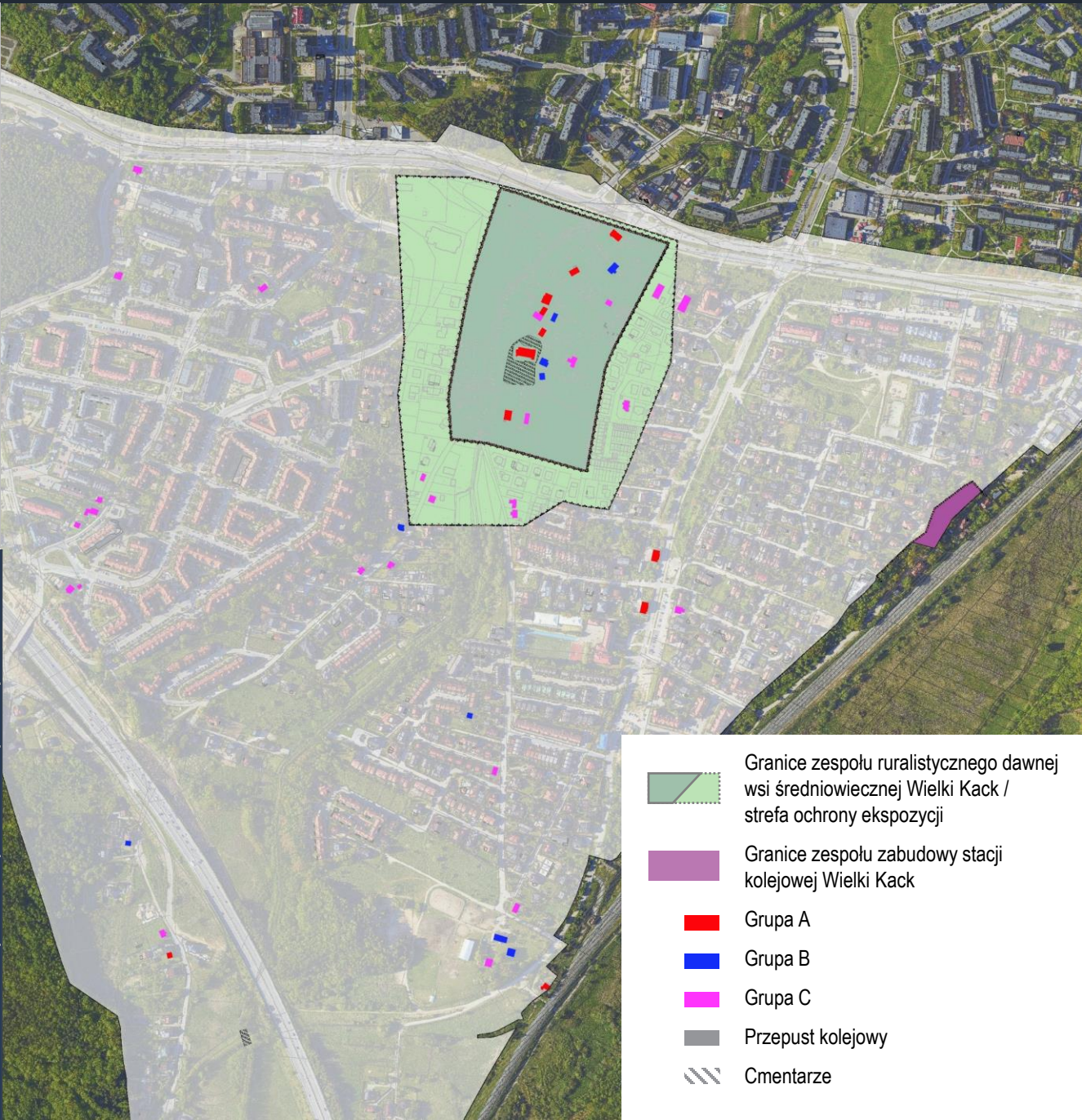
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.
Art. 15 ust. 2 – W planie miejscowym określa się obowiązkowo:
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
Art. 17 pkt 6 lit b – projektu planu wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

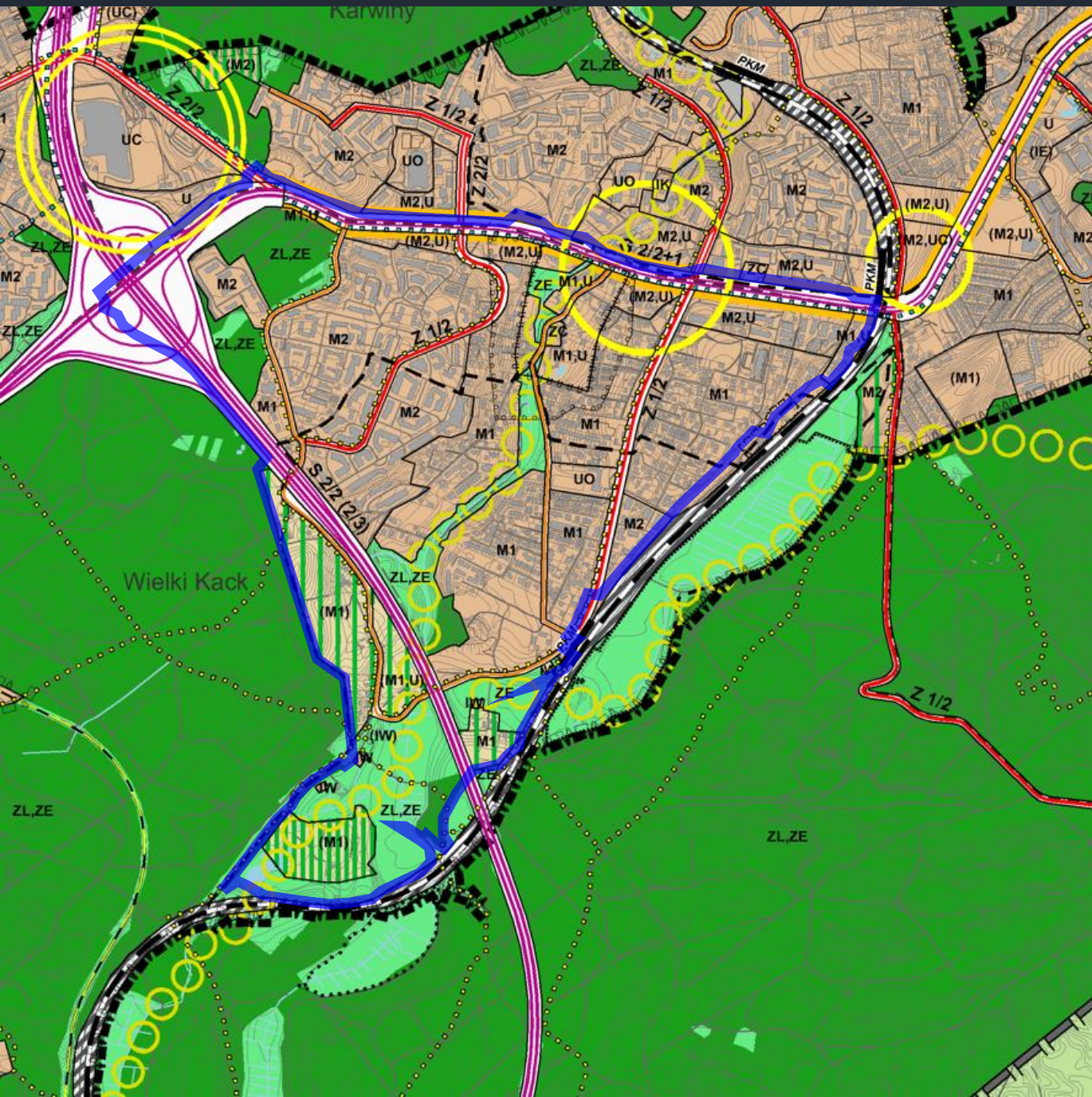
Rozporządzenie ws zakresu planu miejscowego z dnia 26 sierpnia 2003 r.
§ 4 Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:
4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

Opinie / uzgodnienia
I etap – opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków (01.2021),
II etap – uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (05.2021-02.2024) – **łącznie 230 warunków przez ponad 2,5 roku**

W wyniku uzgodnień ochroną konserwatorską objęto łącznie 47 budynków:
39 w WEZ i GEZ, 8 na wniosek MKZ / PWKZ

Obszary wpisane do rejestru	zasady ochrony historycznych wartościowych elementów zagospodarowania (ochrona historycznych ulic, podziałów parcelacyjnych, starodrzewu, układu wodnego, dostosowanie nowej zabudowy od otoczenia itp.)	granice obszaru oraz strefy ochrony ekspozycji obszaru
Grupa A	ścisła ochrona zabytkowej formy i substancji budynku	11 budynków
Grupa B	ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku (bryła, dach, kompozycja elewacji), umożliwiające ograniczone przekształcenia	9 budynków
Grupa C	w razie ingerencji w strukturę budynków lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy	27 budynków
Inne obiekty o walorach kulturowych		- cmentarz katolicki św. Wawrzyńca, - 2 kapliczki przydrożne (ul. Wielkopolska) - krzyż przydrożny (ul. Lipowa) - pomniki Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim, - przepust pod dawną linią kolejową Kokoszki-Gdynia – PK3





2.3. Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje podstawowe **obszary istniejącej zabudowy** położonej poza obszarem śródmieścia oraz **obszary rozwoju zabudowy** położone głównie na terenie tzw. Gdyni Zachód w dzielnicach Chwarzno-Wiczlino, Dąbrowa i Wielki Kack, a także występujące w postaci niewielkich enklaw na pozostałym obszarze miasta.

Strefa miejska to obszary gdzie występują różne funkcje, lecz głównie są to tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającymi zespołami zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej. W strefie występują zróżnicowane formy zabudowy, ale przeważa zabudowa wielorodzinna wolnostojąca, blokowa, nietworząca układów kwartałowych oraz zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregową.

Niezbędne działania w strefie obejmują wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania, w tym poprawę komunikacji zbiorowej, wykształcenie centrów dzielnicowych i lokalnych oraz terenów zieleni urządzonej i miejskich przestrzeni publicznych integrujących społeczności lokalne.

2.4. Strefa przedmieść

Strefa przedmieść, obejmuje usytuowane peryferyjnie **obszary ograniczonego rozwoju zabudowy**, wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska. W strefie występują duże powierzchnie terenów użytkowanych rolniczo z rozproszoną zabudową mieszkaniową oraz enklawy zabudowy jednorodzinnej otoczone zwartymi kompleksami leśnymi lub terenami otwartymi.

Niezbędne działania w strefie obejmują powstrzymanie rozproszonych działań inwestycyjnych na terenach nieprzewidzianych do zabudowy, zmiany profilu produkcji rolnej („ekorolnictwo miejskie”), a także wykorzystanie wskazanych obszarów dla rozwoju różnorodnych form rekreacji, parków wypoczynku, sportu i turystyki, w tym agroturystyki.

2.6. Elementy współtworzące podstawę ekologiczną miasta

Zasadnicze **elementy osnowy ekologicznej miasta** to aktywne biologicznie **tereny z ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania** obejmujące:

- strefę brzegową morza, w tym przybrzeżny akwen morski i plaże,
- tereny zieleni leśnej,
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, drobne zbiorniki i ciek wodne, uprawy rolne itp.) – PBC min. 90%,
- tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) – PBC min. 80%,
- lokalne korytarze ekologiczne łączące lasy strefy krawędziowej ze strefą przybrzeżną Zatoki Gdańskiej (doliny Kaczej i Sweliny) i korytarze wysoczyzny morenowej.

Na wymienionych obszarach stanowiących elementy systemu osnowy ekologicznej Gdyni przewiduje się podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych, środowiska i krajobrazu. Zaleca się wzmacnianie systemu osnowy ekologicznej miasta przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i ograniczanie barier antropogenicznych) i wzbogacenie bioróżnorodności.

UCHWAŁA NR ____/24 Rady Miasta Gdyni z dnia ____ 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic
Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 258 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 258 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LUBACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

01 MN3

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

	MN1 ZABUDOWA JEDNORÓDZINNA WOLNOSTOJĄCA
	MN2 ZABUDOWA JEDNORÓDZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB RÓŻNOCZYNNA
	MN3 ZABUDOWA JEDNORÓDZINNA
	MW1 ZABUDOWA WIELORÓDZINNA W BUDYNKACH ZAMIESZKAŁYCH DO 4, 6 LUB 8 MIESZKAŃ
	MW2 ZABUDOWA WIELORÓDZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

	U ZABUDOWA USŁUGOWA
	UK USŁUGI KULTURY
	UG USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
	US USŁUGI SPORTU I REKREACJI
	UG1 STREFY DOPUSZCZAJĄCE LOKALIZACJĘ USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	UG2 STREFY DOPUSZCZAJĄCE LOKALIZACJĘ ZABUDOWY JEDNORÓDZINNEJ LUB WIELORÓDZINNEJ

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

	P TERENY OBIEKTÓW PRZEMYSŁU, RUCHU, MAGAZYNÓW
--	---

TERENY WYKORZYSTANE ROLNICZO

	R TERENY ROLNICZE
--	-------------------

TERENY ZIELENI I WOD

	ZC OMIENIARZE
	ZE ZIELENI EKOLOGICZNO - KRAJOWOZNA
	ZP ZIELENI URODZAJNA
	ZL LASY

TERENY KOMUNIKACJI

	KD-S jlp DROGI PUBLICZNE EKSPRESOWE (J - LUBRA JEJEN, P - LUBRA PASÓW RUCHU)
	KD-G jlp DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LUBRA JEJEN, P - LUBRA PASÓW RUCHU)
	KD-Z jlp DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LUBRA JEJEN, P - LUBRA PASÓW RUCHU)
	KD-L jlp DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LUBRA JEJEN, P - LUBRA PASÓW RUCHU)
	KD-D jlp DROGI PUBLICZNE DOSTĘPNE (J - LUBRA JEJEN, P - LUBRA PASÓW RUCHU)
	KD-X WYDZIELONE PUBLICZNE DOSTĘPNE PLACE, CASH PARKINGI - KOMUNIKACJA
	KD-W DROGI WIEJOWE
	KS TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	W TERENY UŁC WODY I URZĄDZEŃ ZAPOTRZEBOWA W WODĘ
--	--

WYRÓŻNIENIE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

	OKREŚLAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	WYRÓŻNIAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	STREFY O RÓŻNYCH WYMAGANIACH ZABUDOWY
	CASH USŁUGOWE W PARTERACH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA A
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA B
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA C
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA D
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA E
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA F
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA G
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA H
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA I
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA J
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA K
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA L
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA M
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA N
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA O
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA P
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA Q
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA R
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA S
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA T
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA U
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA V
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA W
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA X
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA Y
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA Z
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AR
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AS
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AT
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA AZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BR
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BS
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BT
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA BZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CR
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CS
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CT
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA CZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DR
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DS
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DT
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA DZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA ED
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA ER
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA ES
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA ET
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA EZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FR
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FS
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FT
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA FZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GK
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GL
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GM
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GN
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GO
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GP
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GQ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GR
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GS
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GT
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GU
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GV
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GW
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GX
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GY
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA GZ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HA
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HB
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HC
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HD
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HE
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HF
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HG
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HH
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HI
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HJ
	OBIEKTY OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA - GRUPA HK
	OBIEKTY OB

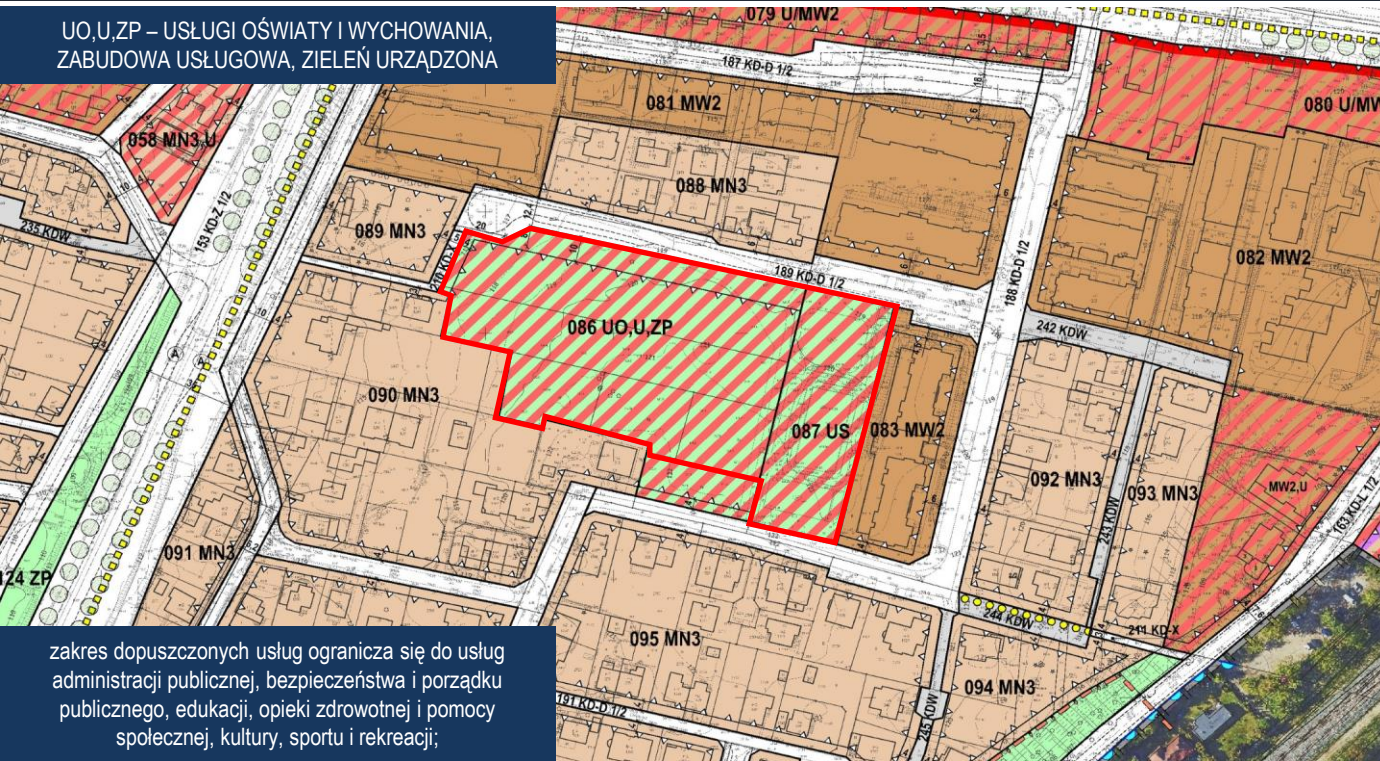


LEGENDA

- ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
- LASY
- TERENY, GDZIE PBC $\geq 50\%$
- POMNIKI PRZYRODY
- DRZEW DO ZACHOWANIA
- PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI
- ZBIORNIKI WODNE DO ZACHOWANIA (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- CIĘKI WODNE DO ZACHOWANIA (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI RZECZNYMI 1%

[illegible]

UO,U,ZP – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA,
ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA



zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji;

Montessori, Slot Academy (,10 sal, plac zabaw, żłobek, grupy przedszkolne oraz wczesnoszkolne 1 i 2 klasa)



TERENY GMINNE PRZY UL. RADOSNEJ 10 - MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA - WARIANT 1



TERENY GMINNE PRZY UL. RADOSNEJ 10 - MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA - WARIANT 2

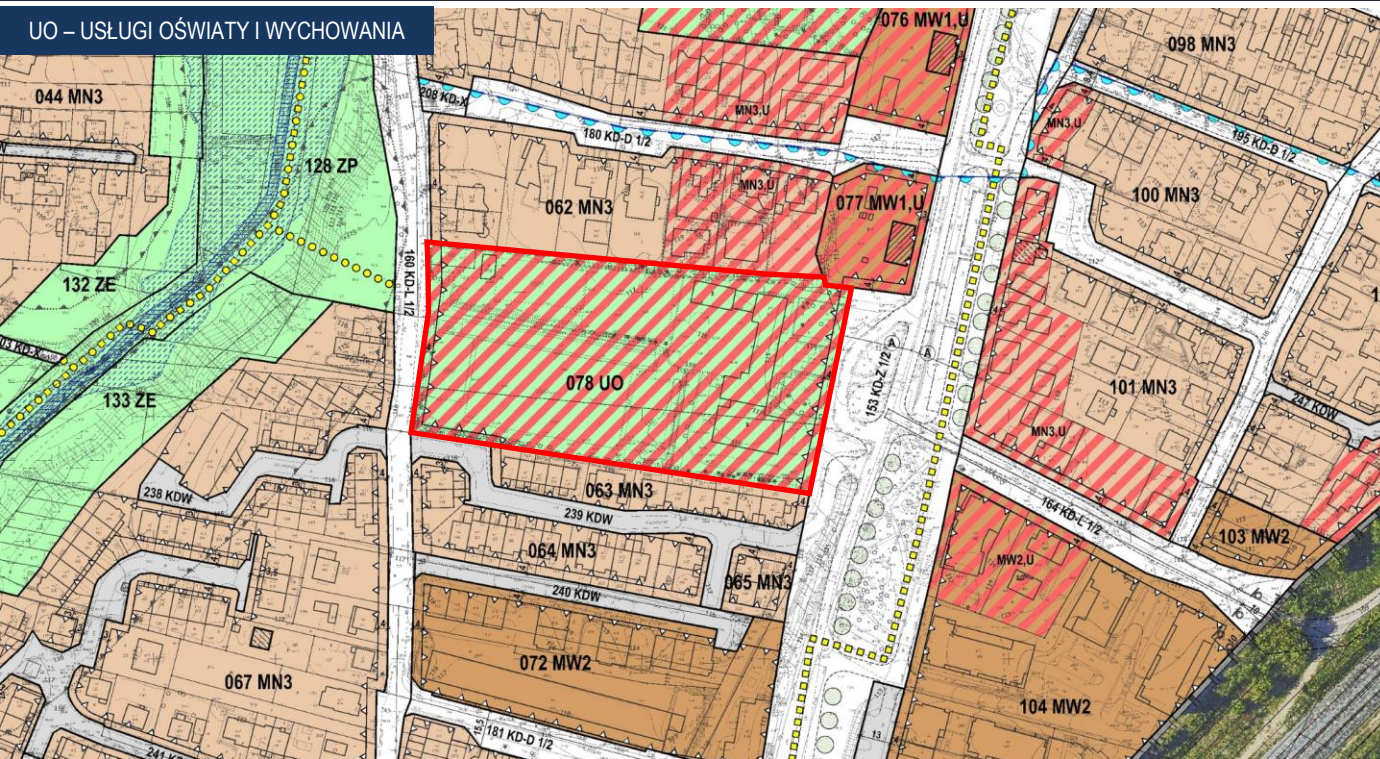


TERENY GMINNE PRZY UL. RADOSNEJ 10 - MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA - WARIANT 3

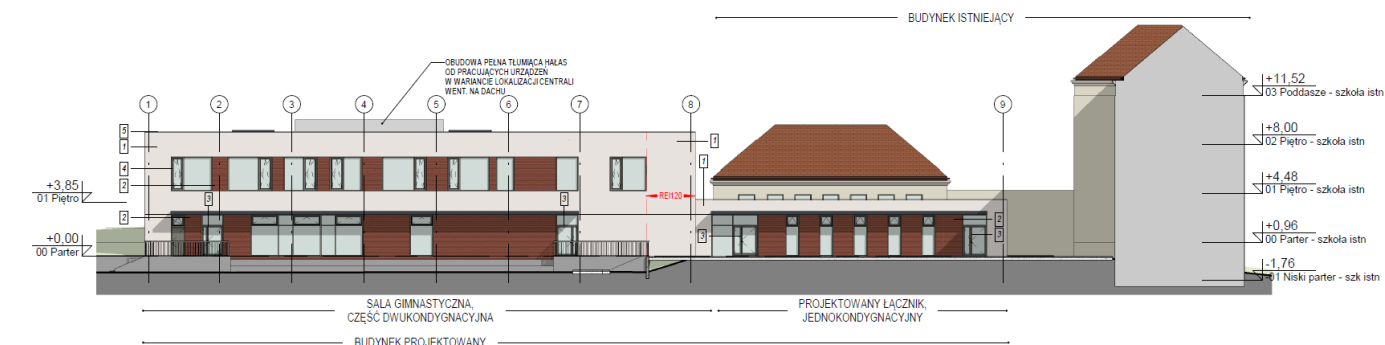
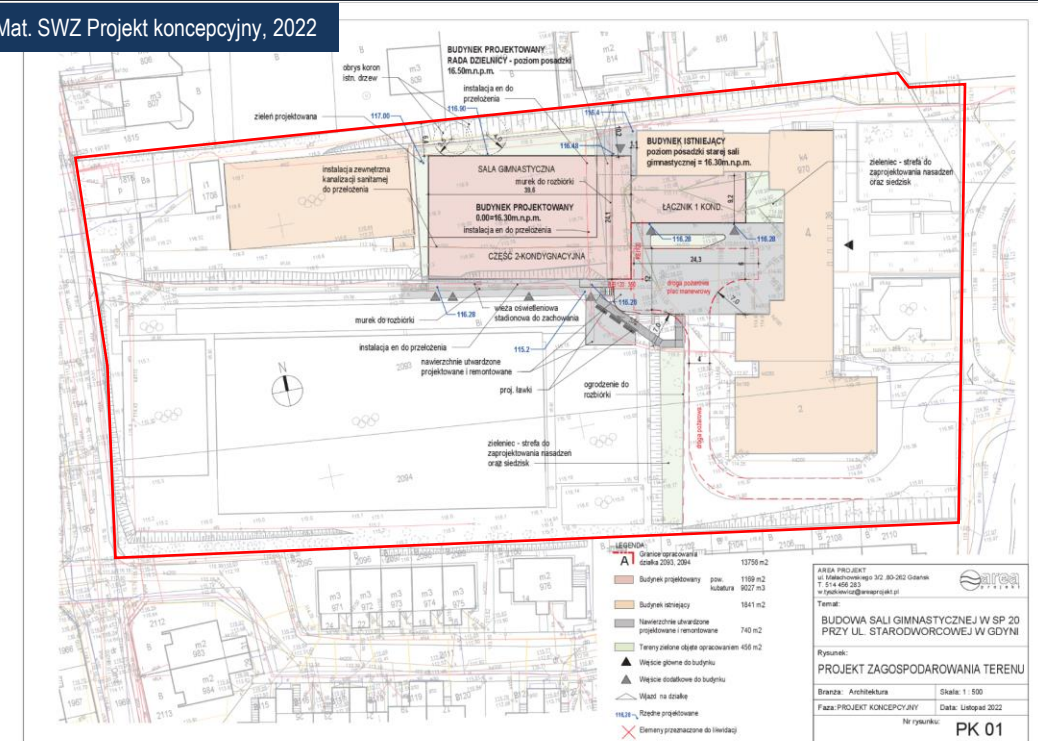


Projekt planu – teren szkoły podstawowej SP 20

UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA



Mat. SWZ Projekt koncepcyjny, 2022



1. Elevation southern - from the sports field
1:250



zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji;

zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji;

US.ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA

The map displays a complex land use plan with various zones and a specific area highlighted in red with diagonal hatching, labeled 117 US.ZP. The highlighted area is situated near a road and a green zone. Other labeled zones include 107 MN3, 109 U.MN2, 147 ZL, 137 ZE, 973 MN3.MW1, 110 MN3, 139 R.ZE, 257 W, 140 R.ZE, 113 MN1, 114 MN1, 115 R.ZE.MN1, 256 W, 129 ZP, and 141 R.ZE. The map also shows a blue dashed line along the left edge and a yellow dashed line along the bottom edge.





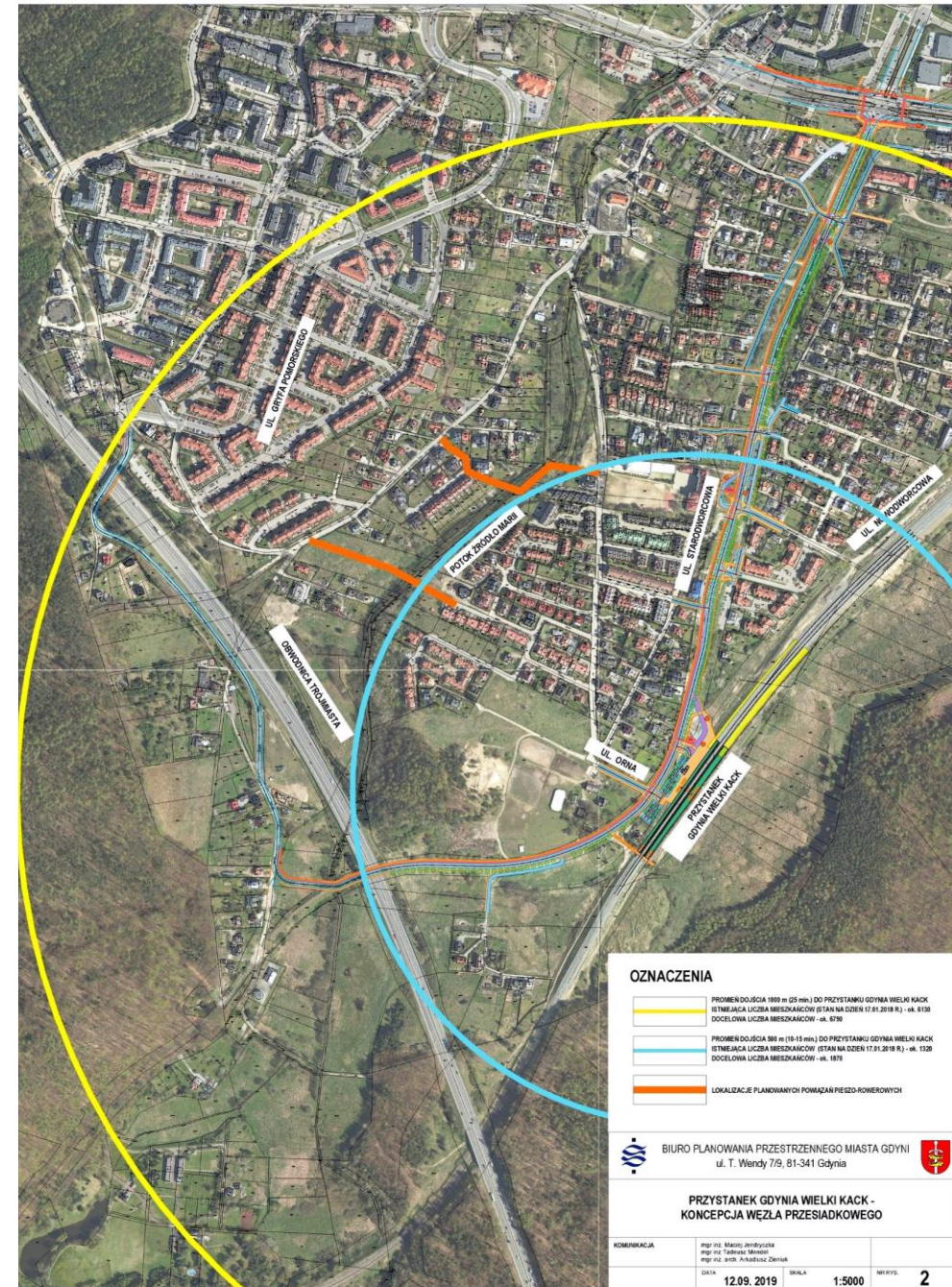
LEGENDA

- drogi ekspresowe (KD-S)
- drogi główne (KD-G)
- drogi zbiorcze (KD-Z)
- drogi lokalne (KD-L)
- drogi dojazdowe (KD-D)
- drogi wewnętrzne (KDW)
- - - linia kolejowa
-  istniejący PKM Karwiny
-  planowany PKM Wielki Kack
-  przystanki autobusowe - stan docelowy

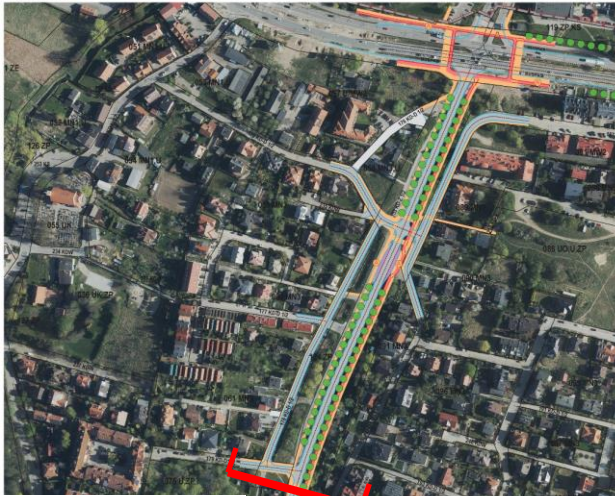


LEGENDA

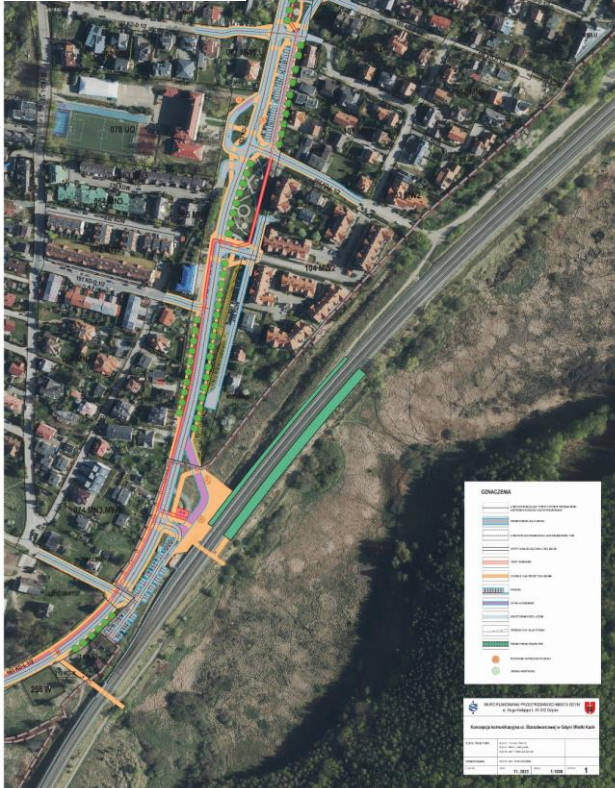
- ścieżki piesze
- trasy rowerowe
- linia kolejowa
-  istniejący PKM Karwiny
-  planowany PKM Wielki Kack
-  przystanki autobusowe - stan docelowy



KONCEPCJA KOMUNIKACYJNA UL. STARODWORCOWEJ W GDYNI WIELKI KĄCEK
skala 1 : 1000



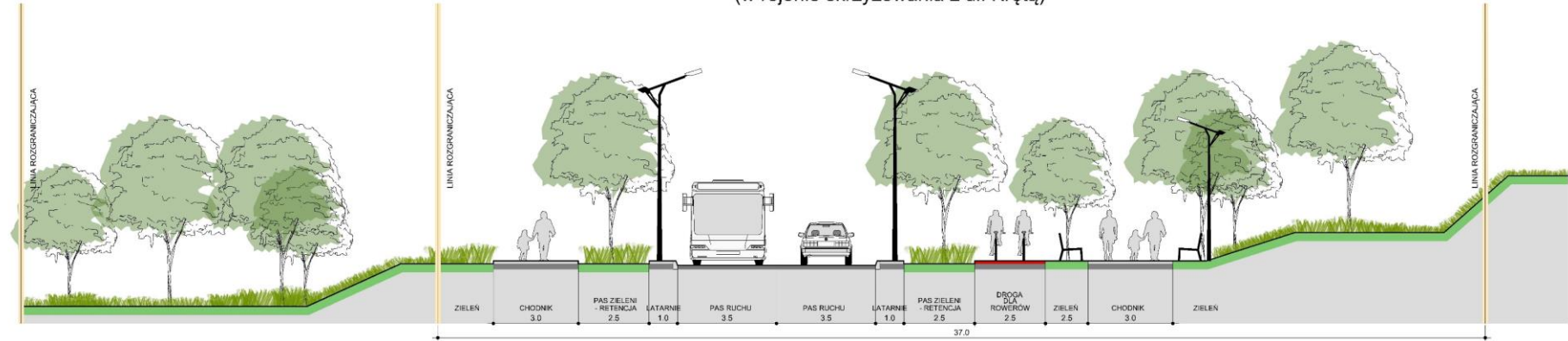
rejon przekroju



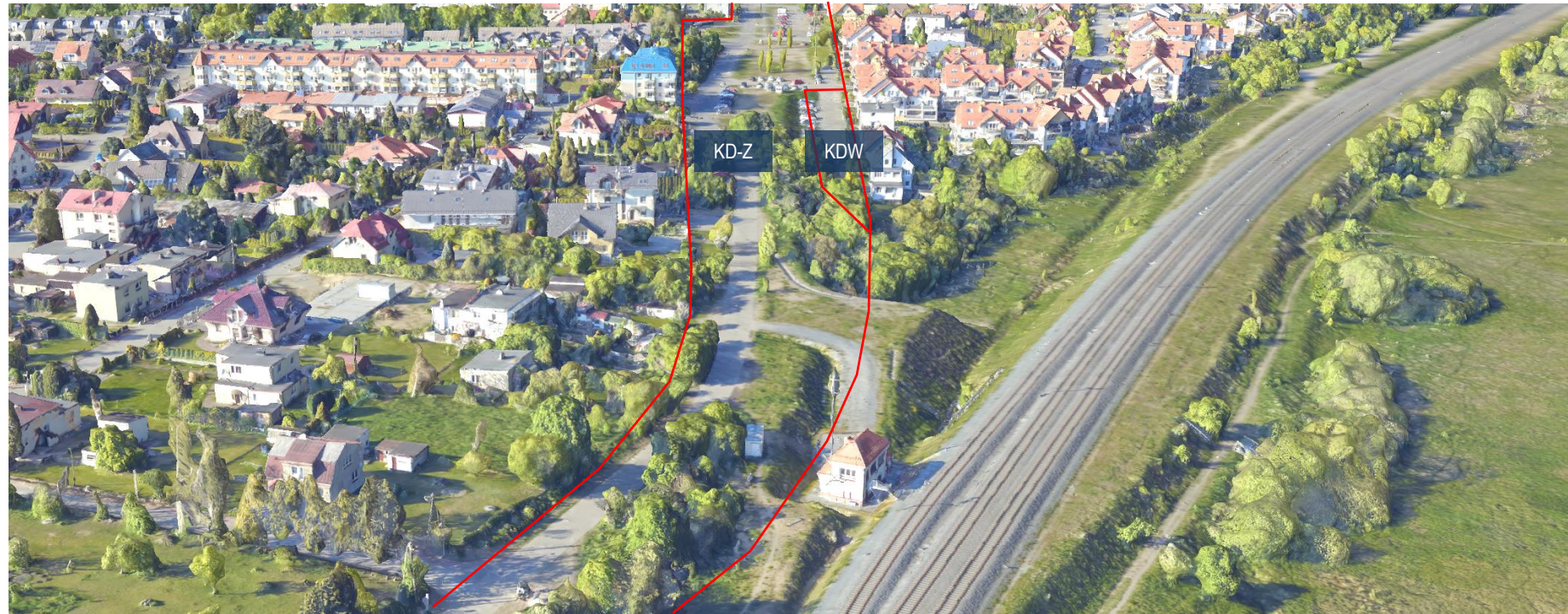
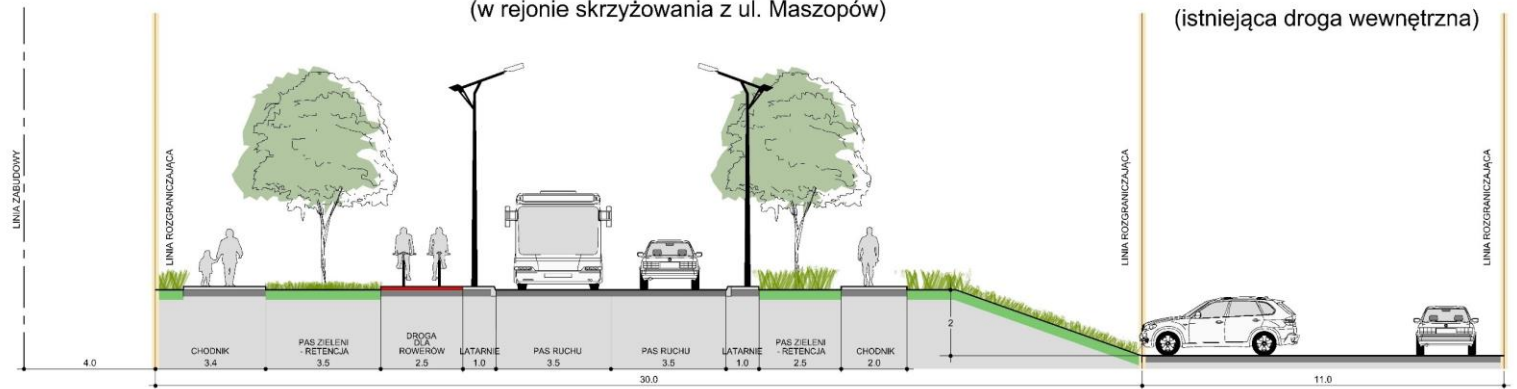
ZIELEŃ URZĄDZONA (ZP)

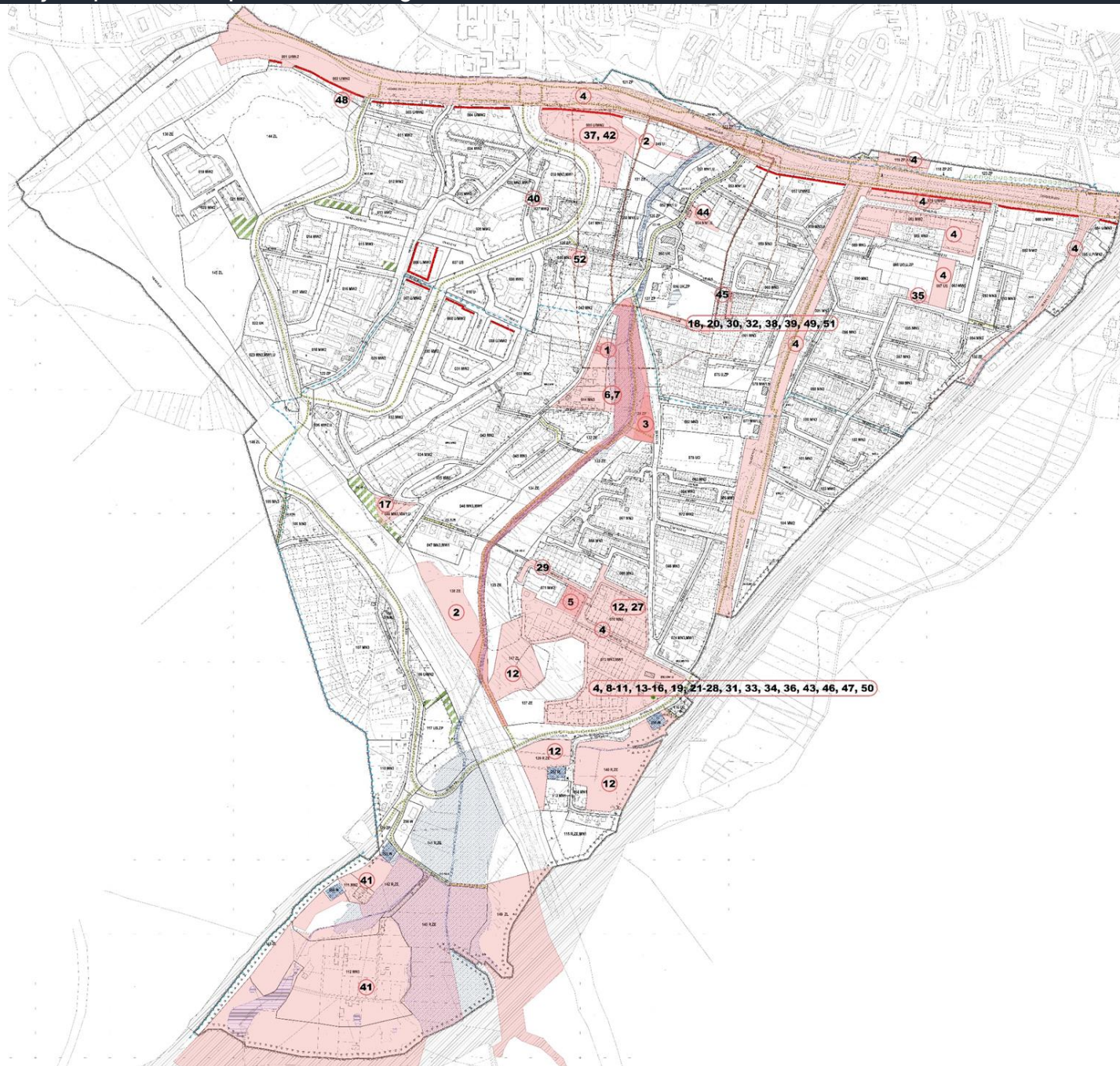
ULICA STARODWORCOWA (KD-Z 1/2)

(w rejonie skrzyżowania z ul. Krętą)



(w rejonie skrzyżowania z ul. Maszopów)





od 04.03. do 25.03.2024 r.

20.03.2024 r.

09.04.2024 r.

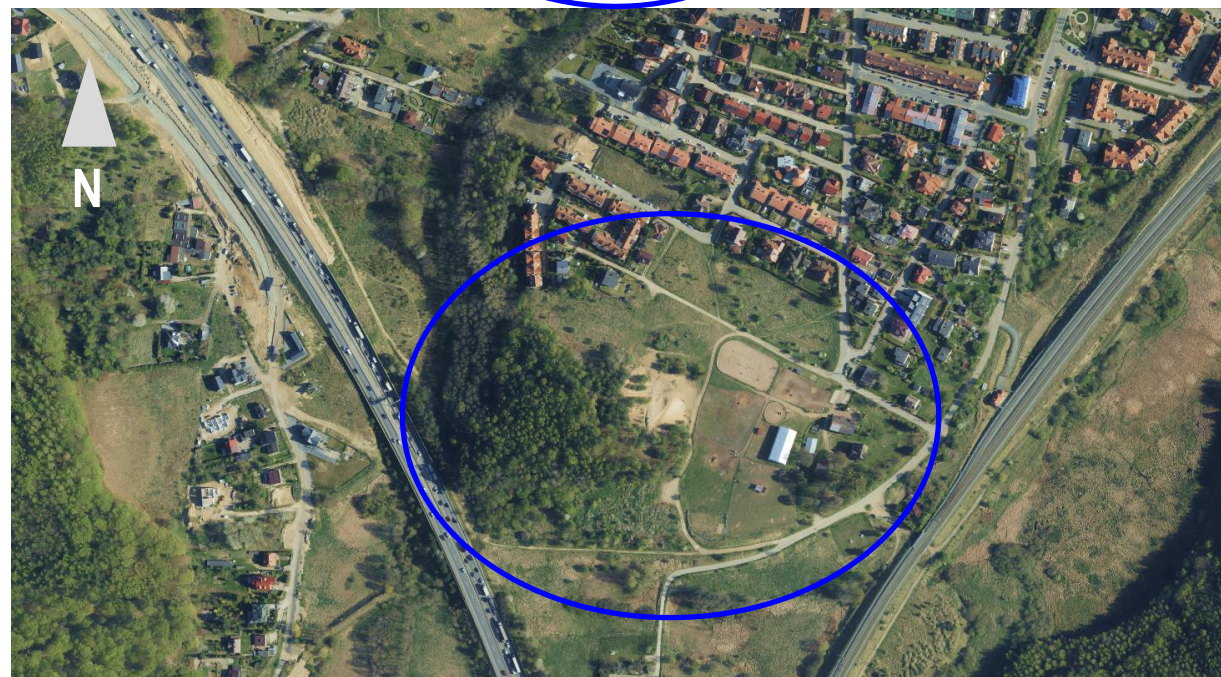
52

1 Rada Dzielnicy Wielki Kack

**Zarządzenie PMG nr 25/24/IX/M
z dnia 21.05.2024 r.**

51

Dokumentacja fotograficzna, ortofotomapy



Dokumentacja złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack

URZĄD WOJEWÓDZKI – GDAŃSK

ZLECENIODAWCA: Jan Wenta

Gdynia, ul. Kowieńska 22/3

UPROSZCZONA DOKUMENTACJA GEOLOGICZNA
złoża kruszywa naturalnego piaskowego

WIELKI KACK

m. Gdynia

woj. gdańskie

Zestawienie ustalonych zasobów geologicznych

w/g stanu na 01.04.1994 r.

Rodzaj kopaliny	Zasoby geologiczne w tonach
kruszywo naturalne piaskowe o śr. p.p. 93,2%	178.821

URZĄD WOJEWÓDZKI
80-958 w Gdańsku
Wydział Ochrony Środowiska

Opracował:

Samodzielny Dokumentator

ZATWIERDZONO

dnia 1994-05-19

mgr Tadeusz Kozłowski

upr. geolog. nr 030219

Weryfikator

mgr K. Medyńska
nr upr.geol.030219Biuro Studiów i Prób Geologicznych
W.P.O. S.C.
Al. Chłopa 14, 80-284 Gdańsk, ul. Zamkowa 14

Transport i Usługi

robót ziemnych

Gdynia, ul. Kowieńska 22/3

- Gdańsk, kwiecień 1994 r. -

6. Charakterystyka geomorfologiczna i geologiczna rejonu występowania złoża, oraz stosunki wodne w złożu.

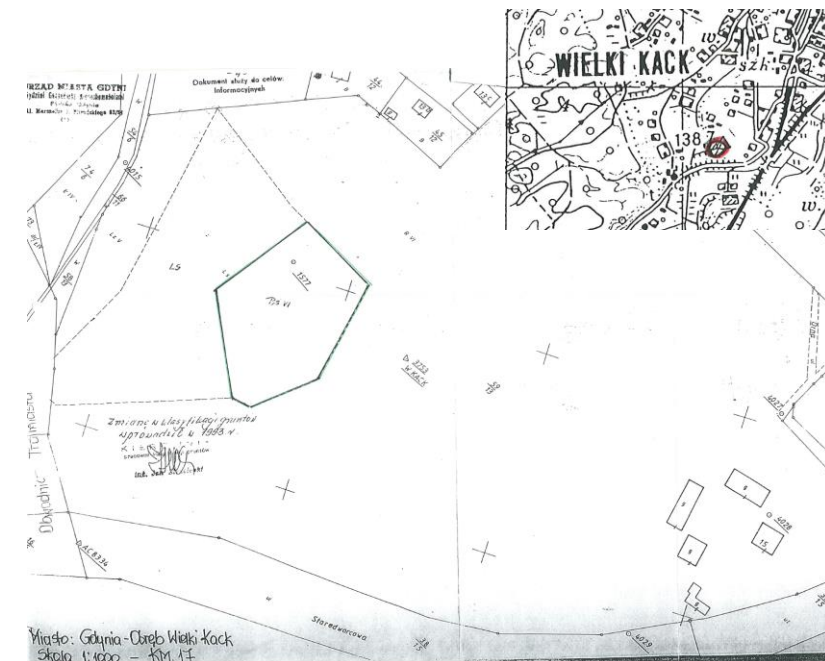
W rejonie charakteryzowanego złoża występują utwory piaszczysto-żwirowe związane z akumulacją wodno-lodowcową okresu zlodowacenia północno-polskiego, oraz utwory holocenyjskie.

Charakteryzowane złożo wyłonione na fragmencie działki 59/13 spełnia wymagania Kryteriów bilansowości i posiada średnią miąższość 16,8m. Stanowią je utwory piaszczyste o różnej granulacji, od piasków drobnych po gruboziarniste.

Miejscami można spotkać wkładki utworów piaszczysto-żwirowych.

Punkt piaskowy tego złoża wynosi 93,2%.

Nadkład nad złożem stanowi gleba brunatna z korzeniami o miąższości ok. 0,5m. Złożo jest całkowicie suche i w całym



profilu nigdzie nie wystąpi woda gruntowa.

10. Wnioski końcowe.

1. Złożo budują piaski naturalne.
2. Miąższość serii złożowej wynosi średnio 16,8m.
3. Nadkład stanowi warstwa glebowa o grubości 0,5m.
4. Piasek w złożu spełnia wymagania "Kryteriów bilansowości" dla piasków do betonów i zapraw budowlanych.
5. W stanie naturalnym piasek nie spełnia wymagań normy PN-86/B-06712 ze względu na uziarnienie. Asortymenty normowe można uzyskać poprzez odsianie frakcji grubej pow. 4,0 mm.
6. Udokumentowane zasoby geologiczne wynoszą 178.821 ton.



Dokumentacja złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack wg stanu zasobów kopaliny na 31.12.2023 r. (mat. Państwowy Instytut Geologiczny)

Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy
ul. Rakowiecka 4 00-975 Warszawa
SYSTEM GOSPODARKI I OCHRONY BOGACTW MINERALNYCH "MIDAS"

Data wykonania wydruku: 2024-07-12 Stan zasobów kopaliny na: 2023-12-31 Strona: 1

**KARTA INFORMACYJNA ZŁOŻA KOPALINY STAŁEJ*)
O KTÓRYM MOWA W ART. 22 UST. 2 USTAWY - PRAWO GEOLOGICZNE I GÓRNICZE**

(na podstawie: Karty informacyjnej złoża kopaliny z ostatniej dla złoża dokumentacji geologicznej/dodatku:
dla złóż eksploatowanych - informacja o zasobach kopaliny pochodzi od użytkowników złóż)

1. Nazwa złoża: Wielki Kack

2. Kopalina główna:

3.1 PIASKI I ŻWIRY

3. Kopaliny towarzyszące:

4. Położenie złoża:

miejscowość:

gmina:

powiat:

województwo:

M. Gdynia

m.Gdynia

pomorskie

5. Użytkownicy złoża:

6. Właściciel terenu złoża:

7. Stan zagospodarowania złoża:

16.1 PIASKI I ŻWIRY - złożo rozpoznane szczegółowo - R

8. Klasa gieb na terenie złoża:

9. Sposób użytkowania powierzchni na terenie złoża:

10. Obiekty i obszary chronione w sąsiedztwie złoża:

11. Zagrożenie środowiska przez wydobywanie:

12. Sposób rozpoznania złoża:

13. Budowa geologiczna złoża:

forma: pokładowa

sposób ułożenia:

wiek utworów otaczających złożo:

rodzaj utworów budujących złożo:

wiek utworów budujących złożo:

rodzaj nadkładu:

14. Powierzchnia złoża: 0.780 ha

15. Grubość nadkładu (N):

Od	Do	Średnia	Jednostka
		0.500	m

16. Miąższość złoża (Z):

Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy
ul. Rakowiecka 4 00-975 Warszawa
SYSTEM GOSPODARKI I OCHRONY BOGACTW MINERALNYCH "MIDAS"

Data wykonania wydruku: 2024-07-12 Stan zasobów kopaliny na: 2023-12-31 Strona: 2

Od	Do	Średnia	Jednostka
		16.800	m

17. Głębokość spągu złoża:

Od	Do	Średnia	Jednostka
			m

18. Stosunek N/Z (tylko dla złóż eksploatowanych odkrywkowo):

Od	Do	Średnia
		0.020

19. Parametry jakościowe poszczególnych podtypów kopaliny:

23.1 Piasek

Nazwa parametru	Min	Maks	Średnia	Jedn.	Uwagi
gęstość nasypowa w stanie zagęszczonym			1 767.000	kg/m ³	
punkt piaskowy			93.200	%	
zawartość pyłów mineralnych			2.600	%	
zawartość zanieczyszczeń obcych			0.000	%	
zawartość zanieczyszczeń organicznych			0.000	%	

23.2 PIASKI I ŻWIRY

Nazwa parametru	Min	Maks	Średnia	Jedn.	Uwagi
punkt piaskowy			93.200	%	

20. Poziomy wodonośność:

21. Obliczona wielkość zasobów:

22. Przewidywany sposób eksploatacji: odkrywkowy

23. Przewidywana wielkość rocznego wydobycia:

24. Przewidywany sposób przeróbki kopaliny:

25. Kierunki zastosowań kopaliny:

26. Przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji:

**ZESTAWIENIE ZASOBÓW GEOLOGICZNYCH I PRZEMYSŁOWYCH KOPALINY I PODTYPÓW
KOPALINY W ZŁOŻU - stan zasobów kopaliny na: 2023-12-31**

Piasek

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM z dnia 27 marca 2003 r.

Art. 1 [Zakres ustawy]

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;

Art. 15 [Zakres planu miejscowego]

2c) W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek; 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA z dnia 27 kwietnia 2001 r.

Art. 71 [Zasady]

1. Zasady zrównoważonego rozwoju, a także ochrony środowiska, w tym złóż kopalin, stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji rozwoju kraju, średniookresowej strategii rozwoju kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, strategii rozwoju ponadlokalnego, strategii rozwoju gmin, planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W koncepcji, strategiach i planach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami, przywracania środowiska do właściwego stanu oraz zachowania dostępności do złóż kopalin;

Dział VII. Ochrona kopalin.

Art. 125 [Ochrona kopalin]

1. Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.

2. Zasady ochrony udokumentowanych złóż kopalin określają przepisy ustawy - Prawo geologiczne i górnicze.

PRAWO GEOLOGICZNE I GÓRNICZE z dnia 9 czerwca 2011 r.

Art. 95 [Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego]

1. Udokumentowane: 1) złoża kopalin, 2) wody podziemne, 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, 4) podziemne bezziornikowe magazyny substancji - podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

2. Określając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów ogólnych gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, uwzględnia się występowanie złóż oraz struktur, o których mowa w ust. 1, oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobycia lub wykorzystania. Ustalenia uwzględniają:

1) rozstrzygnięcia wynikające z decyzji zatwierdzającej dokumentację geologiczną albo dodatek do dokumentacji geologicznej oraz informacje zawarte w zatwierdzonej dokumentacji geologicznej albo zatwierdzonym dodatku do dokumentacji geologicznej, w szczególności dotyczące ochrony złóż kopalin oraz obszaru wymagającego ochrony przed działaniem uniemożliwiającym zagospodarowanie złoża kopaliny;

Dokumentacja fotograficzna, stan na 24.08.2024 r. (mat. BPPMG)



Oficjalny szlak turystyczny wg PTTK

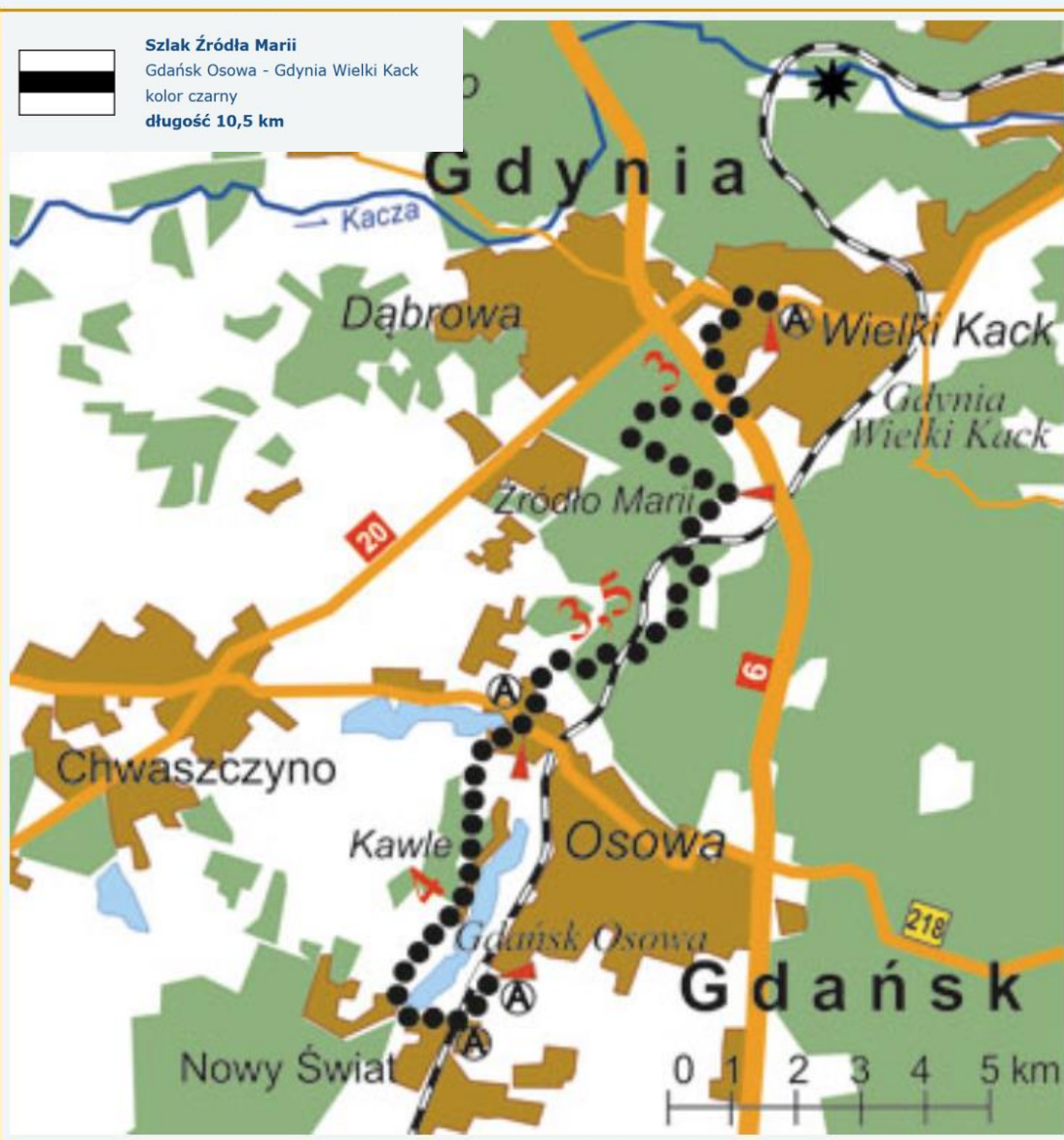
<http://pomorskieszlakipthk.pl/szlaki-piesze/zrodla-marii/>

Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze

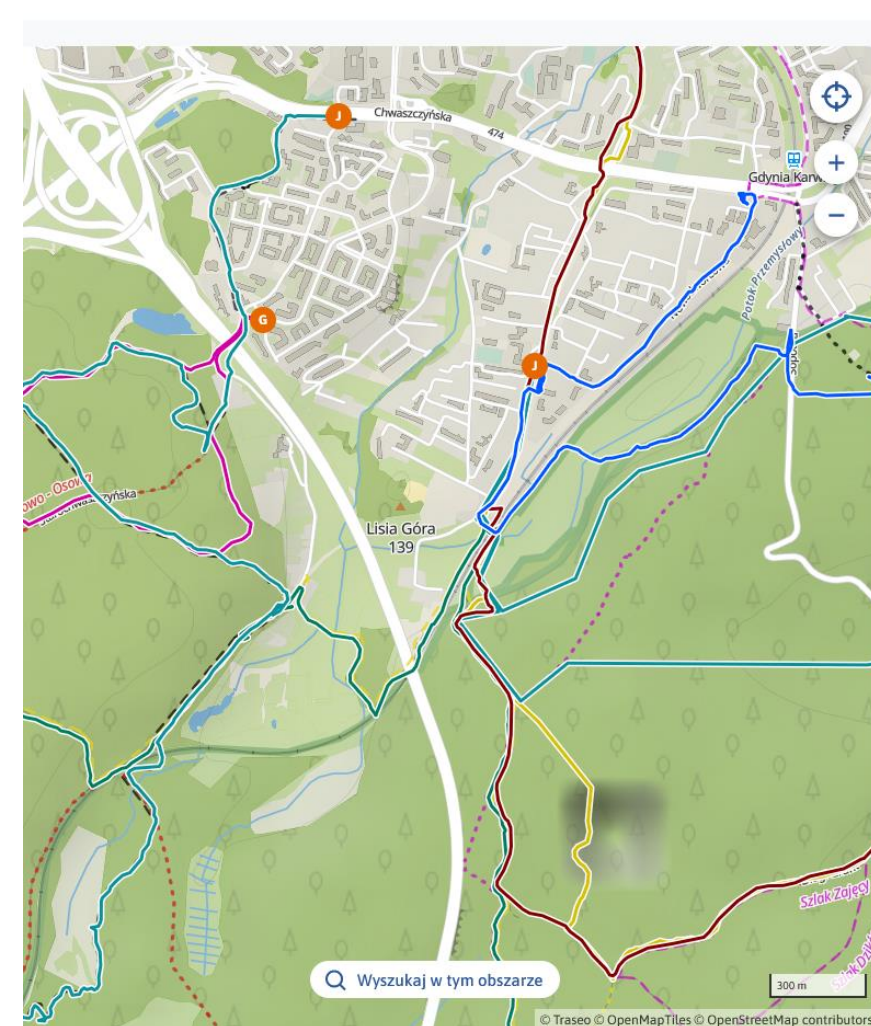


Szlaki piesze wg portalu TRASEO

<https://www.traseo.pl/trasy/query/Gdynia%20Wielki%20Kack/kategoria/piesze>



<https://mapa-turystyczna.pl/node/gdynia-wielki-kack-ul-chwaszczynska#54.47105/18.48784/14>



1.

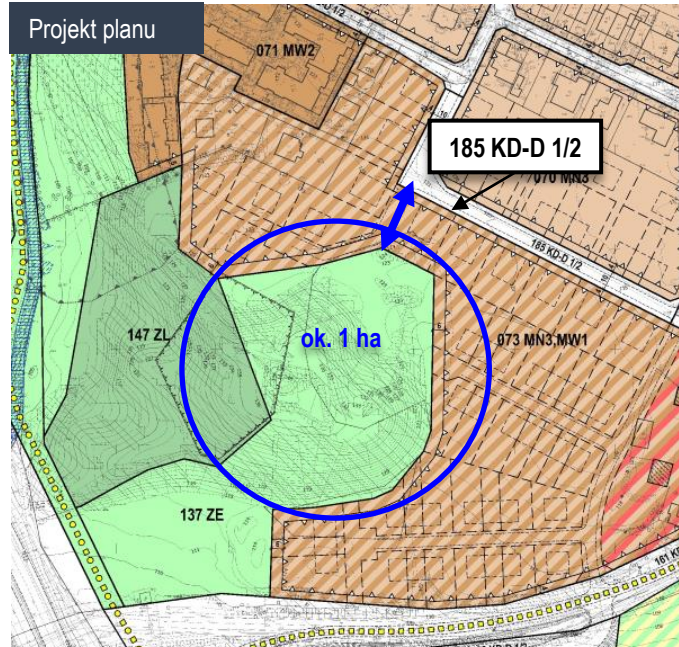
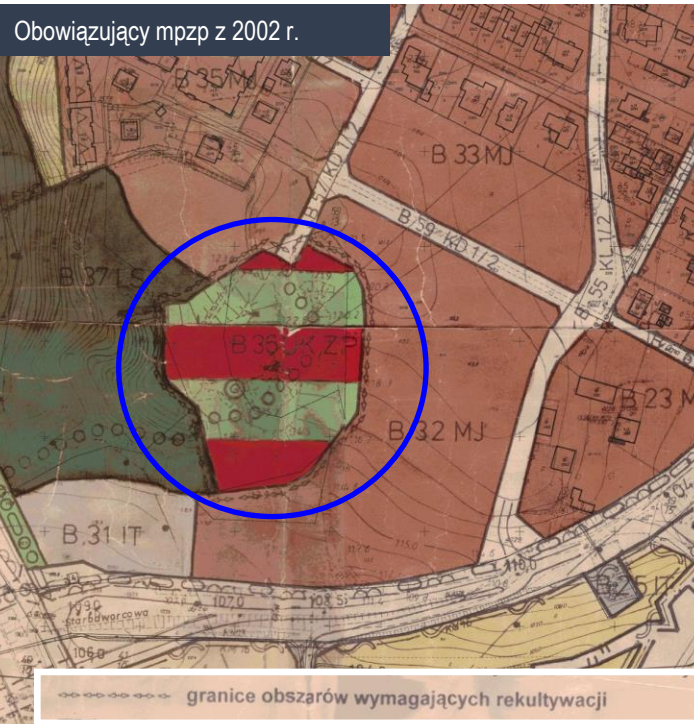
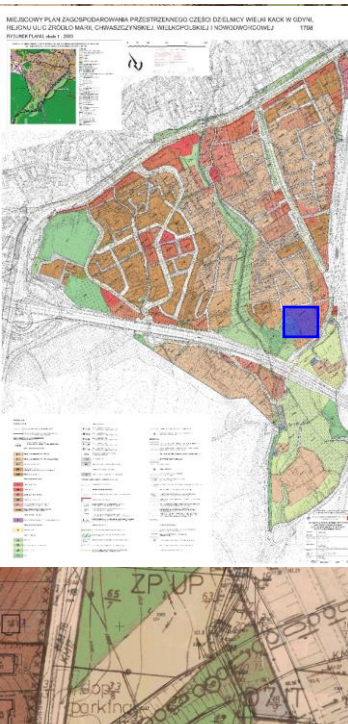
- a) Przywrócenie zapisów obowiązującego planu (urządzona zielen rekreacyjna wraz z punktem widokowym na szczycie wzniesienia (z widokiem na morze) oraz ciągami pieszymi
- c,e) Wniesiono o:
- zmniejszenia obszaru zabudowy,
 - zwiększenia otuliny leśnej,
 - zapewnienia ogólnodostępnego dojścia i dojazdu do terenu Lisiej Góry, która powinna mieć charakter publiczny i pełnić funkcję rekreacyjną,
 - uwzględnić zakaz grodzenia terenu,
 - wydzielenie strefy u podnóża Lisiej Góry na cele rekreacyjne
- g) Przedłużenie drogi gminnej 185 KD-D 1/2

Prop. nieuwzględnienia: Ad 1a,c,e) Celem sporządzanego projektu planu jest aktualizacja wymogów i standardów, które nie są spełniane przez obowiązujący mpzp, uchwalony w 2002 r. Wg zapisów obowiązującego planu warunkiem możliwości przekształceń terenu jest przeprowadzenie rekultywacji – w okresie ponad 20 lat obowiązywania planu nie podjęto w tym zakresie żadnych działań.

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia terenu oraz zasady zagospodarowania, uwzględniają obowiązujące przepisy oraz dostosowane zostały do obecnych lokalnych uwarunkowań przestrzennych, w szczególności do faktycznego i ewidencyjnego użytkowania terenu. Warunkowy charakter zapisu nie spełnia obowiązujących wymogów prawnych. Istotnym uwarunkowaniem terenu w zakresie weryfikacji docelowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu tzw. Lisiej Góry jest lokalizacja obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack oraz występujących warunków gruntowych. Ograniczenia przekształceń terenu uzasadnione są obowiązującymi przepisami z zakresu dotyczącego udokumentowanych złóż kopaliny oraz orzecznictwo sądów administracyjnych, zgodnie z którym ochrona udokumentowanych złóż kopaliny nie oznacza obowiązku ukształtowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby umożliwić natychmiastową eksploatację złoża, a jedynie zapewnić ewentualną możliwość jej eksploatacji, gdy zajdzie taka potrzeba. Powyższa zasada została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalone przeznaczenie terenu pod zielen ekologiczno-krajobrazową oraz las. Dostęp do złoża jest zapewniony od strony ul. Ornej, bez ingerencji w strukturę terenów mieszkaniowych.

Należy zaznaczyć, że teren obejmujący lokalne wzniesienie w rejonie ul. Ornej (tzw. Lisia Górę) stanowi własność osób fizycznych. Zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu, teren nie jest przewidziany pod realizację inwestycji celu publicznego, zapewniającej nieograniczone udostępnienie terenu okolicznym mieszkańcom. Dotychczasowy sposób udostępnienia terenu może odbywać się za zgodą właściciela terenu, co nie jest sprzeczne z zapisami obowiązującego jak i sporządzanego projektu planu.

Ad 1g) Ustalenia planów miejscowych w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę umożliwiają utrzymanie lub realizację dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę, bez potrzeby ich odrębnego, planistycznego wyznaczania. Drogi te stanowią część terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.



PRZEZNACZENIE TERENU: Zielen ekologiczno-krajobrazowa
PARAMETRY ZABUDOWY: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;

Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy

Wersja 3.23.0 zbudowana 2017-05-25-13:41

URZĄD WOJEWÓDZKI - GDAŃSK

ZŁECENIODAWCA: Jan Wenta
 Gdynia, ul. Kowieńska 22/3

UPROSZCZONA DOKUMENTACJA GEOLOGICZNA
 złoża kruszywa naturalnego piaskowego
 WIELKI KACK

m. Gdynia
 woj. gdańskie

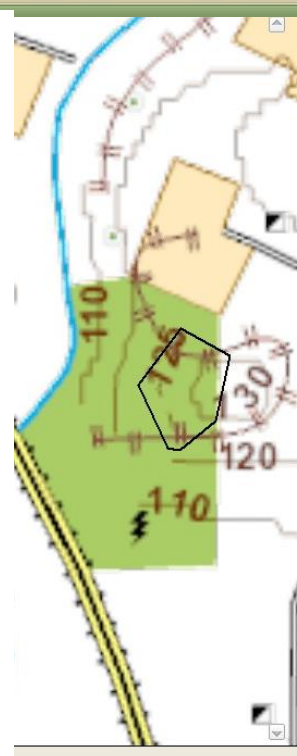
Zestawienie ustalonych zasobów geologicznych
 w/g stanu na 01.04.1994 r.

Rodzaj kopaliny	Zasoby geologiczne w tonach
kruszywo naturalne piaskowe o śr. p.p. 93,2%	178.021

Opracował: Wydział Ochrony Środowiska
 Sposób: Dokumentacja ZATWIERDZONO
 1994-05-19
 mgr inż. K. Rodyńska
 nr upr. geol. 030219

mgr inż. K. Rodyńska
 nr upr. geol. 030219

Gdańsk, kwiecień 1994 r.



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

Urządzona zielen rekreacyjna wraz z punktem widokowym na szczycie wzniesienia (z widokiem na morze) oraz ciągami pieszymi.

DOPUSZCZALNE: Usługi gastronomii, rozrywki, kultury i sportu i inne związane z funkcją rekreacyjną

SZCZEGÓLNE ZASADY PRZYGOTOWANIA I PROWADZENIA INWESTYCJI, PROCEDURY: Obszar po wyrobisku żwiru wymagający rekultywacji - opracowanie projektu rekultywacji i zagospodarowania terenu dla całego obszaru.

- 1) Zapewnienie ogólnodostępnego przejścia pieszego od północnej strony z drogi publicznej 185 KD-D 1/2
- 2) Utworzenie drogi publicznej KD-D 1/2 zapewniającej swobodny ruch pieszego, łączącej planowaną drogę 185 KD-D 1/2 z istniejącą drogą 161 KD-L 1/2, zlokalizowanej na przedłużeniu ul. Ornej 160 KD-L 1/2. Jednocześnie wniesiono o wyodrębnienie drogi publicznej KD-D dochodzącej do terenu 137 ZE od wschodu
- 3) Oddalenie granic terenu 073 MN3, MW1 od terenu 137 ZE i 147 ZL i wprowadzenie na obrzeżach tego terenu ciągu pieszo-jezdnego KD-X

Prop. nieuwzględnienia: Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1g. **Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z ZDiZ, Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji oraz z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni.** Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Ad 3) Przywołane w uwadze **ścieżki gruntowe prowadzone są przez prywatne grunty przeznaczone pod zabudowę.** Dotychczasowe korzystanie ze ścieżek odbywa się za zgodą właściciela gruntu. **Uwzględniając potrzebę poprawy dostępności pieszego, w projekcie planu wytypowane zostały tereny obejmujące główny układ niezbędnych publicznych ciągów pieszych oraz dróg, zapewniających sprawną obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planem.** Przyjęty układ powiązań pieszych wykorzystuje w pierwszej kolejności układu dróg publicznych oraz kierunki dojść do przestrzeni publicznych, **racjonalizując możliwości zagospodarowania terenów i ograniczając koszty związane z niezbędnym wykupem prywatnych gruntów.**

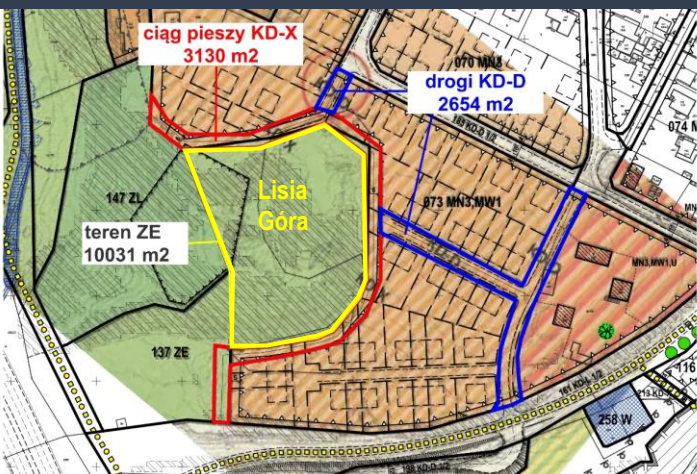
Przedstawione na rysunku projektu planu proponowane podziały geodezyjne i lokalizacje zabudowy mieszkaniowej stanowią zalecenie, które nie jest ustaleniem planu miejscowego. Powyższe elementy mają na celu zilustrować przykładową możliwość wstępnego podziału nieruchomości zgodnego z założeniami opracowanego planu miejscowego. Szczegółowy sposób docelowego zagospodarowania terenu będzie przedmiotem odrębnej dokumentacji na etapie przygotowania inwestycji. **Zapisy projektu planu nie stoją w sprzeczności z możliwością udostępnienia komunikacyjnej części terenu dla mieszkańców.**

Załącznik do uwagi nr 19

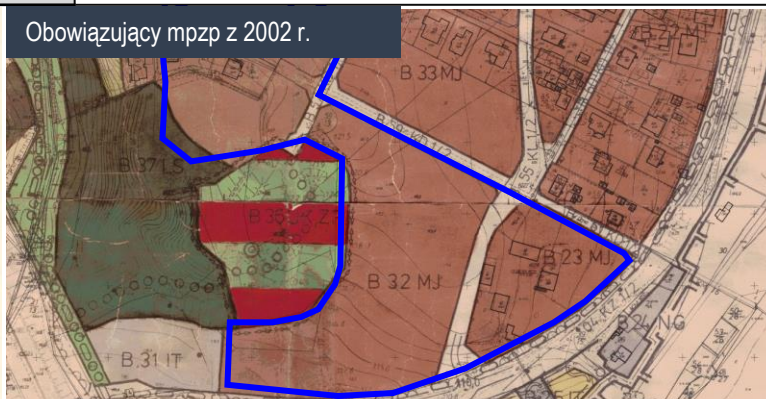


Rysunek 2 Projekt planu nr 1708

Analiza powierzchni terenów poruszonych w uwagach



Obowiązujący mpzp z 2002 r.



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

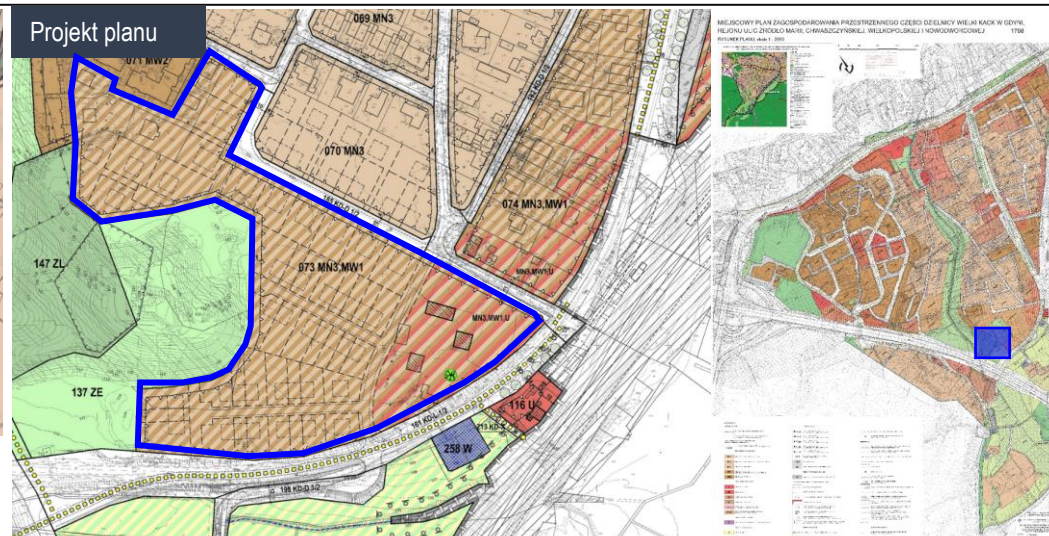
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wg ustawy Prawo Budowlane = wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa lub grupowa)

DOPUSZCZALNE: Usługi nieuciążliwe, zajmujące max. 10% działek oraz jako funkcja dodatkowa na działkach mieszkaniowych jednak nie więcej niż na 25% działek

PARAMETRY ZABUDOWY: Iz na terenie do 0,55, Iz na działce do 0,9, wysokość do 10,5 m, do 2,5 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu użytkowym), Max. długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych : 50 m. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej.



Projekt planu

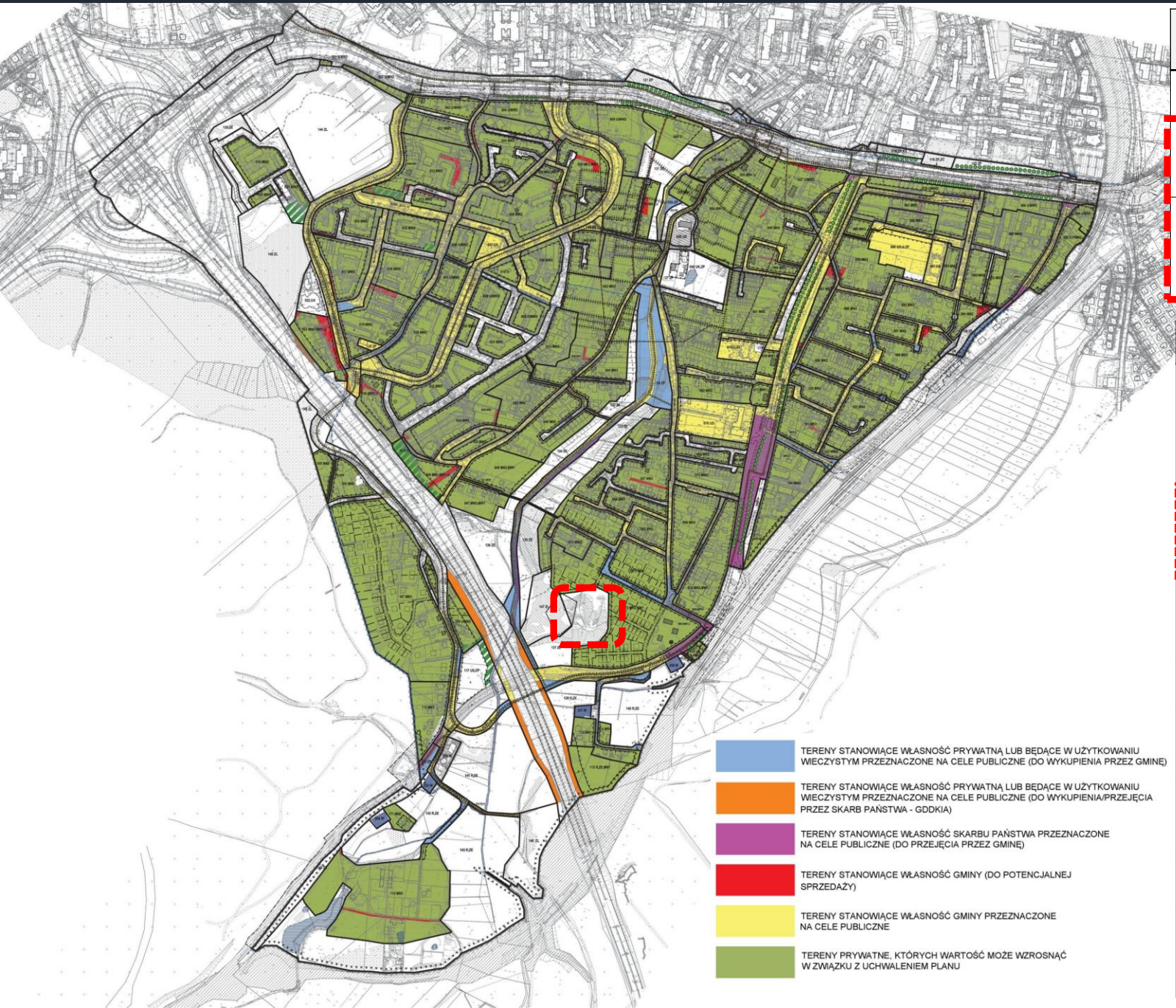


PRZEZNACZENIE TERENU:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań, zabudowa usługowa w parterach budynków wielorodzinnych oraz w strefie lokalizacji usług, ponadto w budynkach MN (wg przepisów PB 30% Pc)

PARAMETRY ZABUDOWY: Iz = 0,9, wysokość do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu użytkowym), Max. długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych : 50 m. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej.





- TERENY STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ PRYWATNĄ LUB BĘDĄCE W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE (DO WYKUPIENIA PRZEZ GMINĘ)
- TERENY STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ PRYWATNĄ LUB BĘDĄCE W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE (DO WYKUPIENIA/PRZEJĘCIA PRZEZ SKARB PAŃSTWA - GDDKiA)
- TERENY STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE (DO PRZEJĘCIA PRZEZ GMINĘ)
- TERENY STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY (DO POTENCJALNEJ SPRZEDAŻY)
- TERENY STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE
- TERENY PRYWATNE, KTÓRYCH WARTOŚĆ MOŻE WZROSNAĆ W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

SZACUNKOWA SUMA WYDATKÓW		SZACUNKOWA SUMA DOCHODÓW
mpzp	48 902 379 zł	7 542 500 zł
wykup Lisiej Góry (ok. 1 ha) dojścia, drogi (ok. 0,58 ha)	5 000 000 zł 2 900 000 zł	(sprzedaż gminnych nieruchomości)
(odszkodowania) projekt + koszty realizacji	???	+ 1 718 610 zł (zakładany roczny wpływ z podatków)

SZACUNKI SKUTKÓW FINANSOWYCH
Powierzchnia terenów prywatnych przeznaczonych na cele publiczne – do wykupienia przez Gminę – ok. 3,81 ha, w tym park Źródło Marii ok. 1,75 ha (8 750 000 zł) Łącznie: $38\,099\text{ m}^2 \times 500\text{ zł/m}^2 = 19\,049\,500\text{ zł}$
Uwzględnienie uwag dotyczących przestrzeni tzw. Lisiej Góry: dodatkowa powierzchnia terenów przeznaczonych na cele publiczne – ok. 1,58 ha $15\,800\text{ m}^2 \times 500\text{ zł/m}^2 = 7\,900\,000\text{ zł}$
Koszt realizacji dróg oraz infrastruktury technicznej (cennik I kwartał 2022 r.) $21\,658\,983\text{ zł} + 8\,193\,896\text{ zł} = 29\,852\,879\text{ zł}$
Powierzchnia gruntów Gminnych przeznaczonych na cele publiczne – ok. 23,68 ha
Powierzchnia gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych na cele publiczne (pod drogi/zieleni) – do przejęcia przez Gminę – ok. 2,26 ha
Powierzchnia terenów Gminnych przeznaczonych do potencjalnej sprzedaży – ok. 1.51 ha $15\,085\text{ m}^2 \times 500\text{ zł/m}^2 = 7\,542\,500\text{ zł}$
Wpływ z podatków od nieruchomości wyniesie ok. 1 718 610 zł rocznie
Powierzchnia terenów prywatnych, których wartość może wzrosnąć w związku z uchwaleniem planu – ok. 102,2 ha

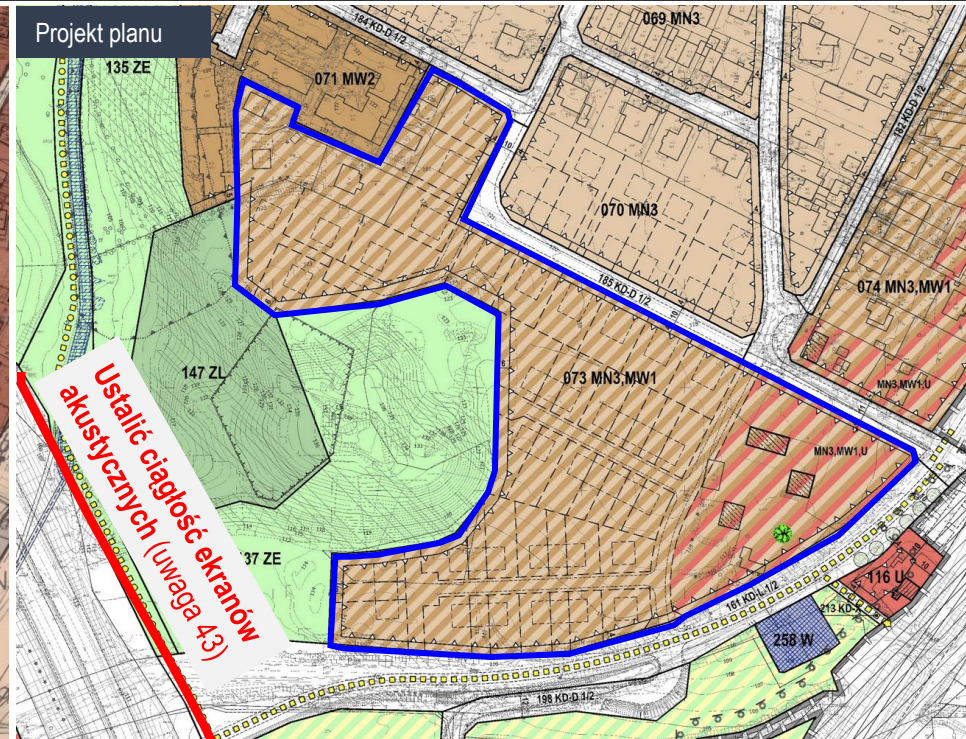
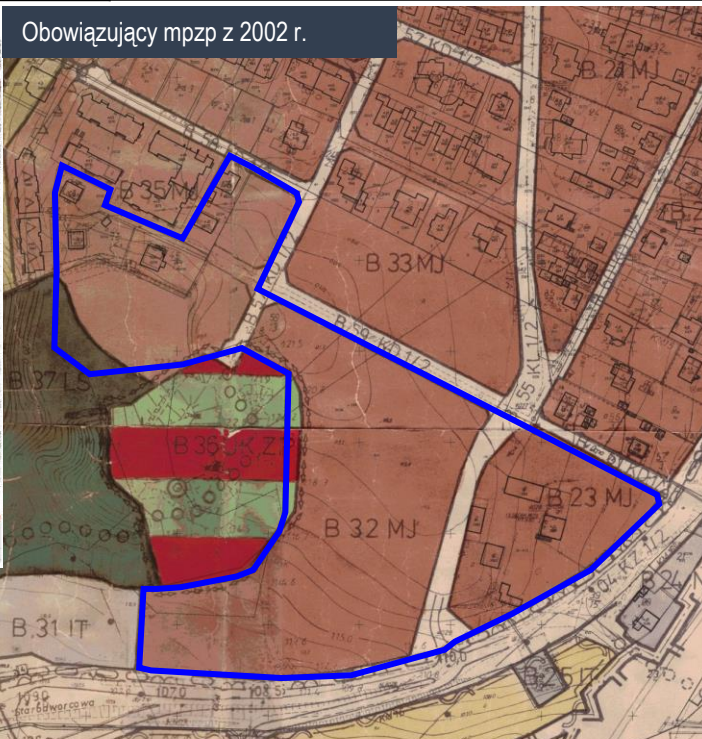
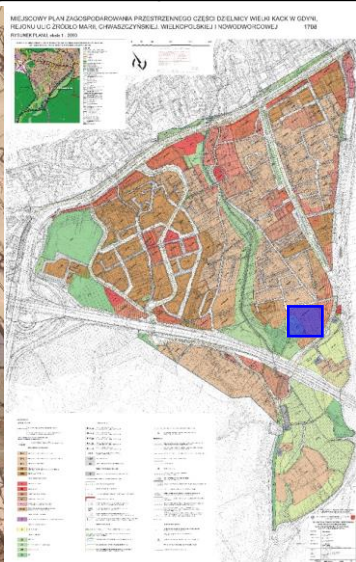
Zmiana przeznaczenia terenu 073 MN3,MW1 na wyłącznie zabudowę jednorodzinną (bez MW1 do 6 mieszkań)

5,21-27,
33,43,47

Ustalić ciągłość ekranów akustycznych wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta (uwaga 43 ad 7)

Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój jako podstawę przekształceń zagospodarowania obszaru objętego planem. Przepisy określają, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnić się potrzebę wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Spełnienie powyższych wymagań następuje m.in. poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, natomiast poza ww. obszarami w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym, uchwalonym w 2002 r., przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, wysokość do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych). Przyjęte w sporządzanym projekcie planu, parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 073 MN3,MW1, umożliwiają realizację budynków o parametrach analogicznych do obowiązującego planu miejscowego. **Nowy element względem planu obowiązującego, obejmuje alternatywne w stosunku do zabudowy jednorodzinnej dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o ograniczonej liczbie mieszkań (do 6 lokali w budynku), przy ograniczeniu gabarytów budynków (szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m, z wymogiem zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m). Powyższe założenia funkcjonalno-przestrzenne uwzględniają potencjał wynikający z sąsiedztwa planowanego przystanku PKM Gdynia Wielki Kack wraz z węzłem integracyjnym.** Docelowa realizacja węzła komunikacyjnego w istotny sposób zmienia możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru w rejonie ulic Ornej i Starodworcowej. Założenia uwzględniają sprawną obsługę komunikacją publiczną, infrastrukturę rowerową, a także planowane powiązania pieszo-rowerowe przez Potok Źródło Marii, które zwiększają zasięg dostępności do przystanku PKM.

Należy zaznaczyć, że przyjęte parametry uniemożliwią realizację budynków o skali budynków wielorodzinnych przy ul. Krośnięt 17, 19, 21, 23, 26 (10-18 lokali w budynku), które istnieją w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu oraz istniejącej zabudowy jednorodzinnej.



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wg ustawy Prawo Budowlane = wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa lub grupowa)

DOPUSZCZALNE: Usługi nieuciążliwe, zajmujące max. 10% działek oraz jako funkcja dodatkowa na działkach mieszkaniowych jednak nie więcej niż na 25% działek

PARAMETRY ZABUDOWY: Iz na terenie do 0,55, Iz na działce do 0,9, wysokość do 10,5 m, do 2,5 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu użytkowym), Max. długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych: 50 m. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej.

PRZEZNACZENIE TERENU:

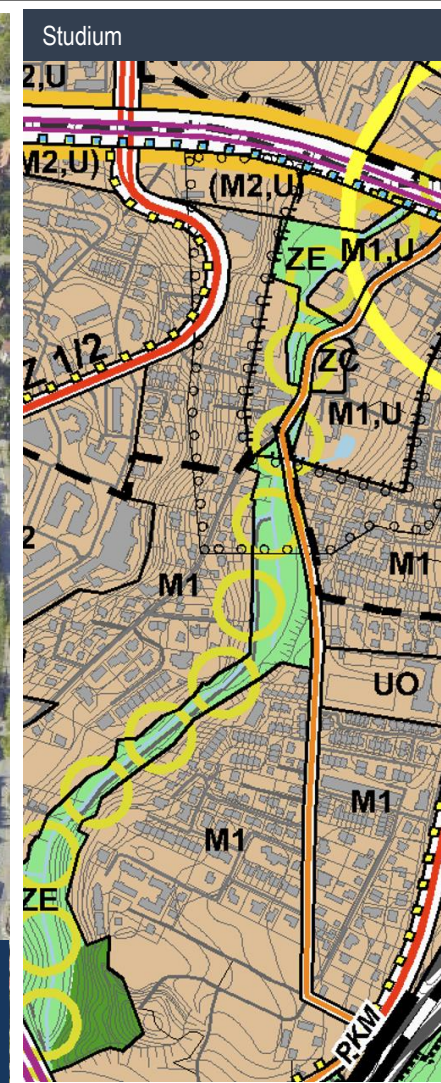
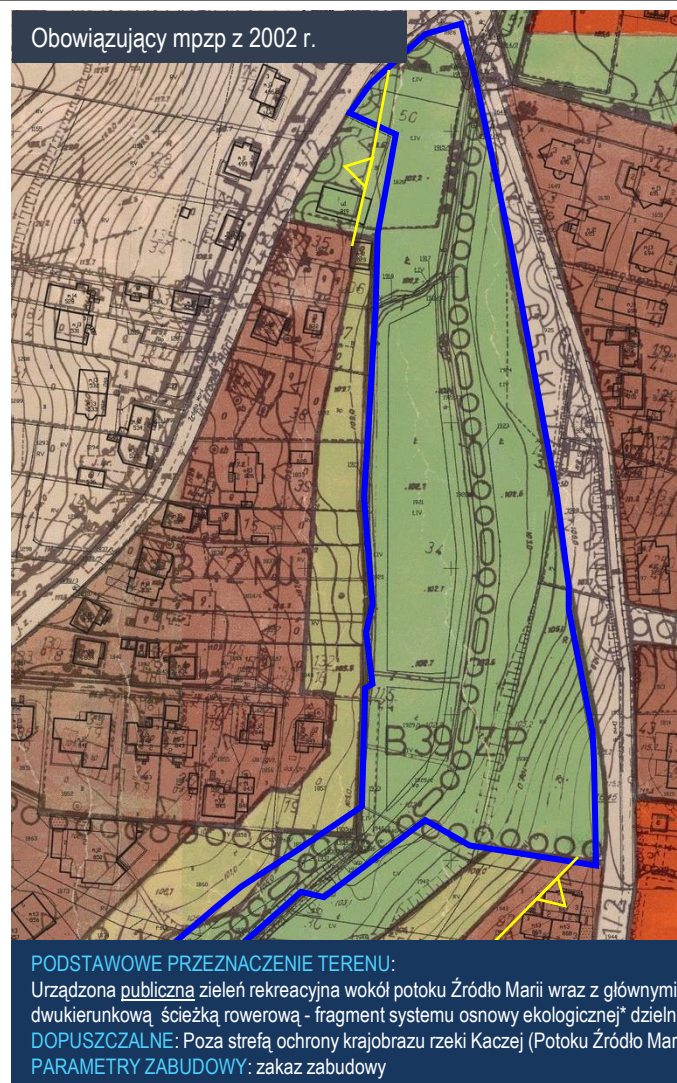
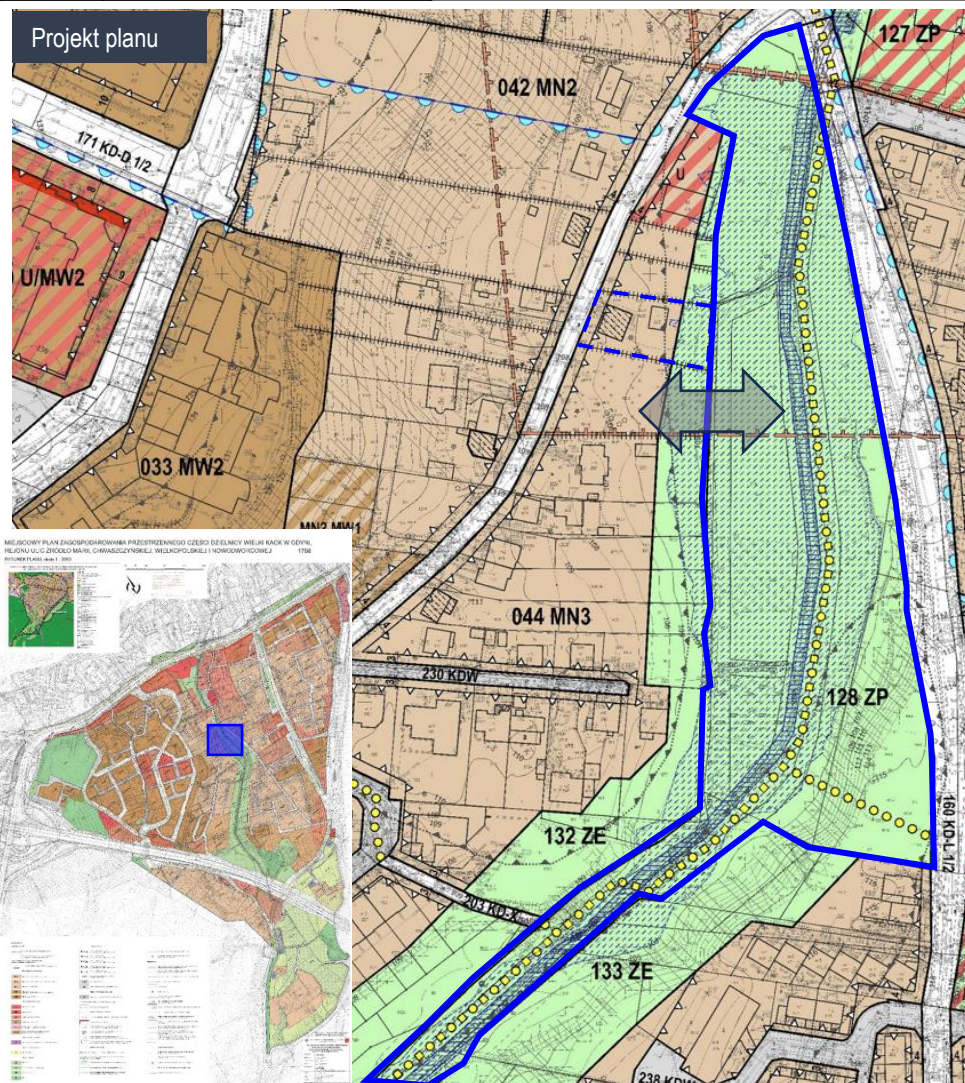
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań, zabudowa usługowa w parterach budynków wielorodzinnych oraz w strefie lokalizacji usług, ponadto w budynkach MN (wg przepisów PB 30% Pc)

PARAMETRY ZABUDOWY: Iz = 0,9, wysokość do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu użytkowym), Max. długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych : 50 m. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej.

Usunięcie ciągu pieszo-
rowerowego planowanego
na terenie 128 ZP w dolinie
Potoku Źródło Marii

Prop. nieuwzględnienia: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego obecnie planu miejscowego obszar doliny Potoku Źródło Marii przeznaczony jest jako urządzona publiczna zielen rekreacyjna wokół Potoku Źródło Marii wraz z głównymi publicznymi ciągami pieszymi i wydzieloną dwukierunkową ścieżką rowerową - fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zagospodarowania doliny Potoku Źródło Marii podtrzymują założenia ww. planu, uwzględniając m.in. wnioski Rady Dzielnicy Wielki Kack.

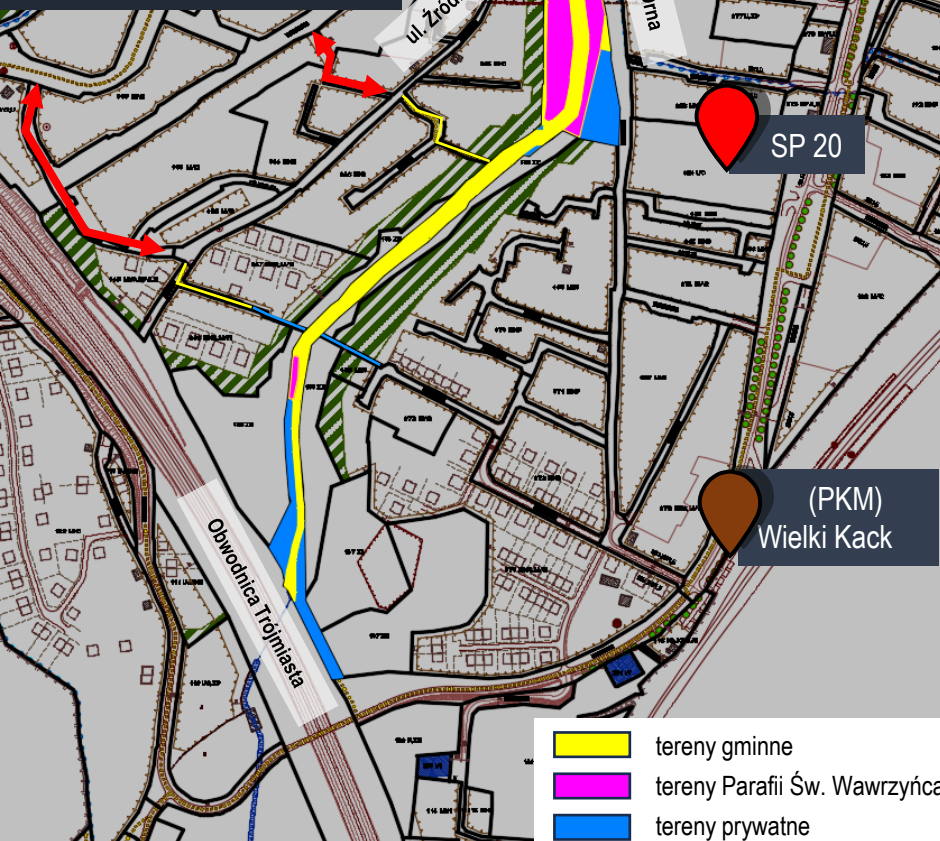
Ustalone w projekcie planu rozwiązania przestrzenne uwzględniają potrzebę kształtowania osnowy ekologicznej obszaru, powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych m.in. poprzez ustalenie ochrony krajobrazu doliny Potoku Źródło Marii – gdzie na terenach zieleni urządzonej wzdłuż potoku oraz na sąsiadujących terenach zieleni ekologiczno-krajobrazowej, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz obowiązuje zachowanie krajobrazu otwartego. Dodatkowo w kartach terenu ustalono, że należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, a jego brzegi umacniać materiałami naturalnymi. Kontynuacja założenia publicznego ciągu pieszego i rowerowego uzasadniona jest potencjałem terenu oraz potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych i rekreacyjnych dla okolicznych mieszkańców. Ponadto realizacja powyższego celu zapewni jednocześnie dostęp eksploatacyjny do Potoku Źródło Marii, umożliwiającą utrzymanie zrównoważonego stanu środowiska oraz potoku. **Planowane docelowe zagospodarowanie, w zakresie określonym w projekcie planu, będzie służyło mieszkańcom w formie urządzonej zieleni miejskiej, tras pieszych i rowerowych, umożliwiającą poprawę dostępności oraz zorganizowanej aktywności użytkowników, także z ograniczoną mobilnością.**



Wg obowiązującego planu:
Pow. terenu parku = **45 600 m²**, w tym:
15300 m² – wł. Gminy
10500 m² – wł. Parafii Św. Wawrzyńca
19 300 m² – wł. Prywatna
(+ 500 m² - dojścia wł. prywatna)

Projekt planu:
Pow. terenu parku = **32 800 m²**, w tym:
15300 m² – wł. Gminy + Skarb Państwa
10500 m² – wł. Parafii Św. Wawrzyńca
6500 m² – wł. prywatna
(+ 500 m² - dojścia wł. prywatna)

**ok. 17 500 m² x 500 zł/m² =
8 750 000 zł**



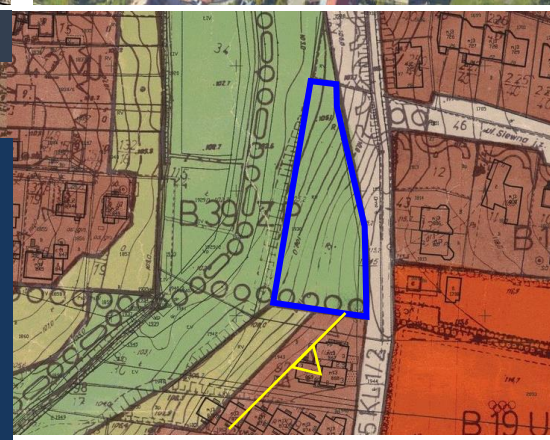
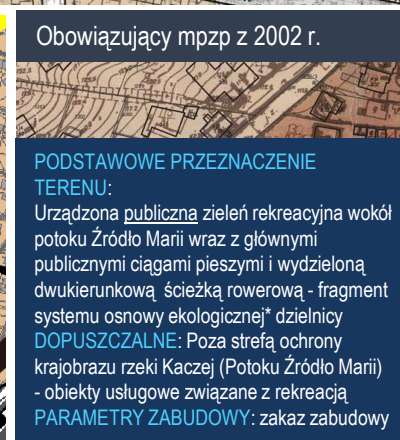
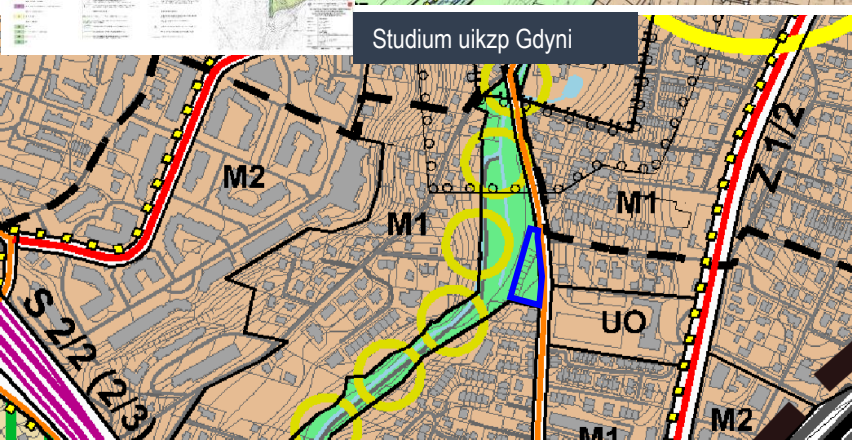
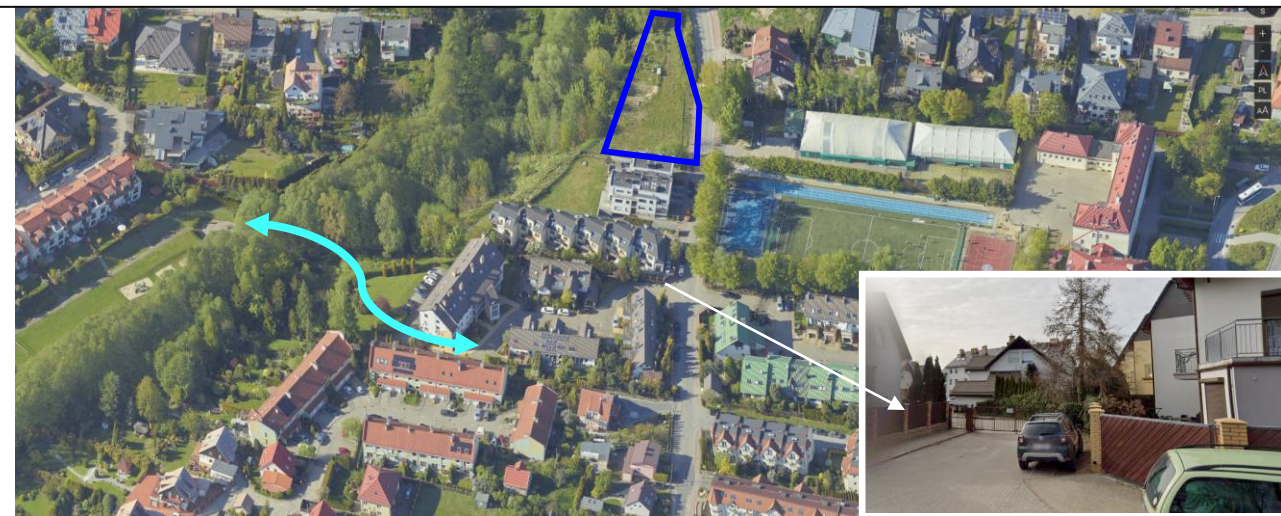
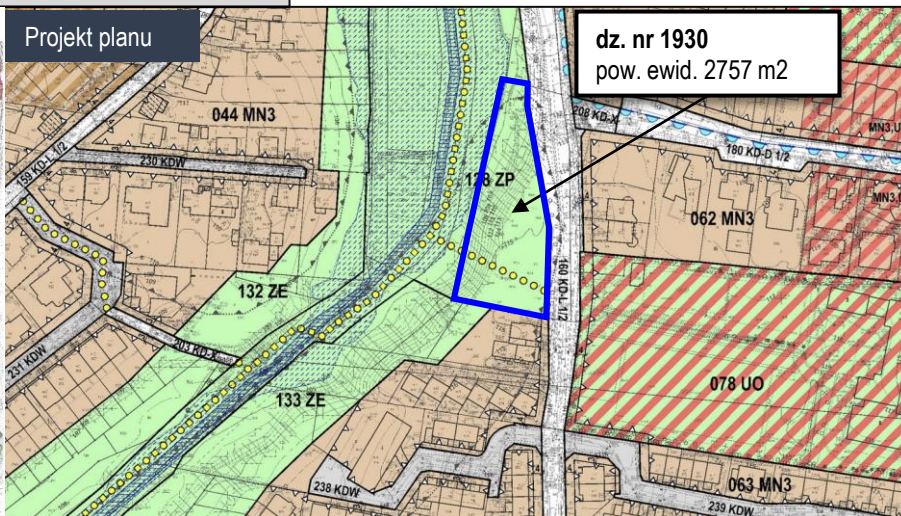
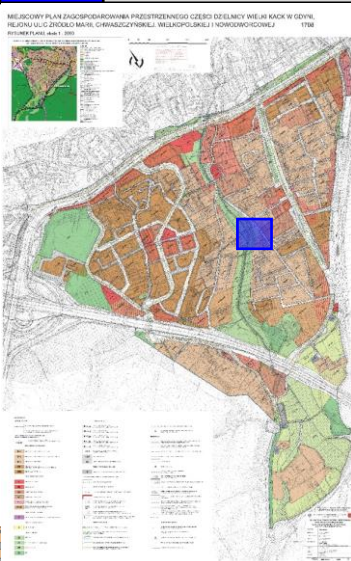
3

- 1) Wniesiono o wyjaśnienie czy miasto posiada zarezerwowane środki na wykup działki nr 1930 i czy jest zrobiona jej wycena?
- 2) Zaproponowano poprowadzenie ciągu pieszego przebiegającego przez działkę poprzez ścieżkę istniejącej 238 KDW i połączenie z 203 KD-X
- 3) Dopuszczenie zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej

Prop. nieuwzględnienia: Ad 1) Kwestie dotyczące wyceny oraz wykupu poszczególnych nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny, 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadność roszczeń zgłaszanych w ww. trybie będzie przedmiotem odrębnego postępowania po uchwaleniu planu.

Ad 2) Wskazany na rysunku projektu planu przebieg ogólnodostępnego ciągu pieszego posiada charakter orientacyjny. Uwzględnienie ww. ciągu na terenie 128 ZP związane jest z publicznym, rekreacyjnym, charakterem przeznaczenia terenu, możliwością rozwiązań technicznych oraz przestrzennych, zapewniających dostępność mieszkańców, także z ograniczoną mobilnością. Szczegółowe rozwiązania zagospodarowania terenu będą przedmiotem kolejnych faz projektowych, po uchwaleniu planu.

Ad 3) **Zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, uchwalonego w 2002 r., działka nr 1930 stanowiąca grunt rolny (RV), położona jest na terenie przeznaczonym pod urządzonej publicznej zieleni rekreacyjną wokół Potoku Źródło Marii wraz z głównymi publicznymi ciągami pieszymi i wydzieloną dwukierunkową ścieżką rowerową - fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy.** Na części terenu obejmującej przedmiotową działkę ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji budynków. Ze względu na ochronę wartości przyrodniczej i krajobrazowej doliny Potoku Źródło Marii, projekt planu zakłada kontynuację dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu, przeznaczając teren przedmiotowej działki pod publiczną zieleni urządzonej. **Ograniczenia w rozwoju zabudowy na przedmiotowym terenie przewiduje także polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.** Uwzględnione zarówno w obowiązującym jak i sporządzanym projekcie planu przeznaczenie przedmiotowej działki pod funkcję publicznie dostępnego parku miejskiego wzdłuż Potoku Źródło Marii, uwzględnia potencjał ukształtowania, dogodnej centralnej lokalizacji oraz dostępności terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów publicznych. Docelowe zagospodarowanie terenu w formie urządzonej zieleni miejskiej, tras pieszych oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych, umożliwi zorganizowaną aktywność okolicznych mieszkańców, także z ograniczoną mobilnością, uwzględniając walory przyrodnicze i krajobrazowe.



Potencjał możliwości zagospodarowania terenu (oprac. BPPMG, 2020 r.)



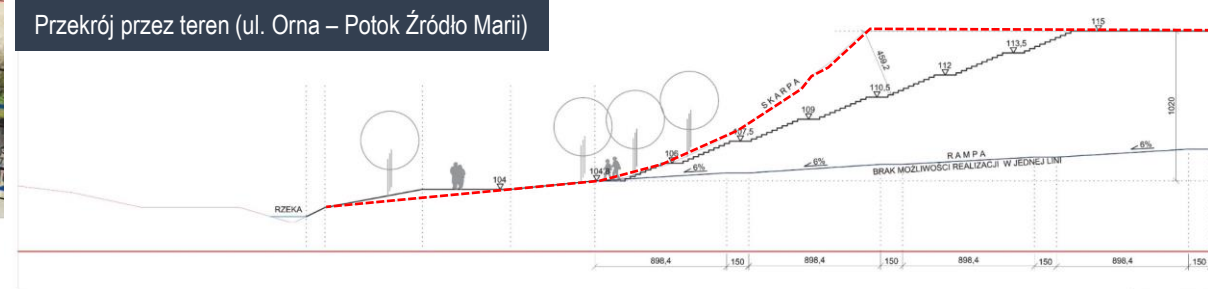
Skwer Sportów Miejskich Ratusz Arsenal – zielona przestrzeń rekreacji i wypoczynku w centrum Warszawy (mat. Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, 2022 r.)



Thammasat University I Photo by LANDPROCESS, Rangsit, Thailand (ArchDaily)



Przekrój przez teren (ul. Orna – Potok Źródło Marii)



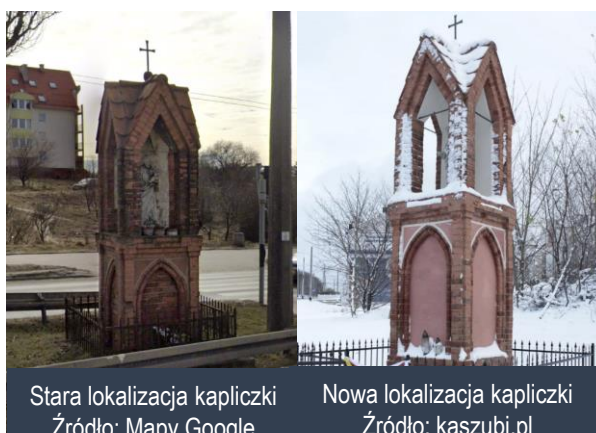
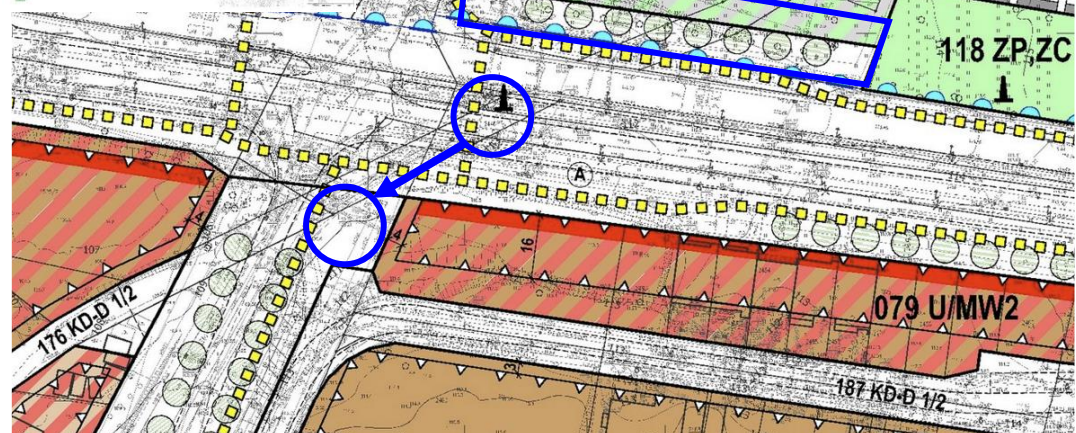
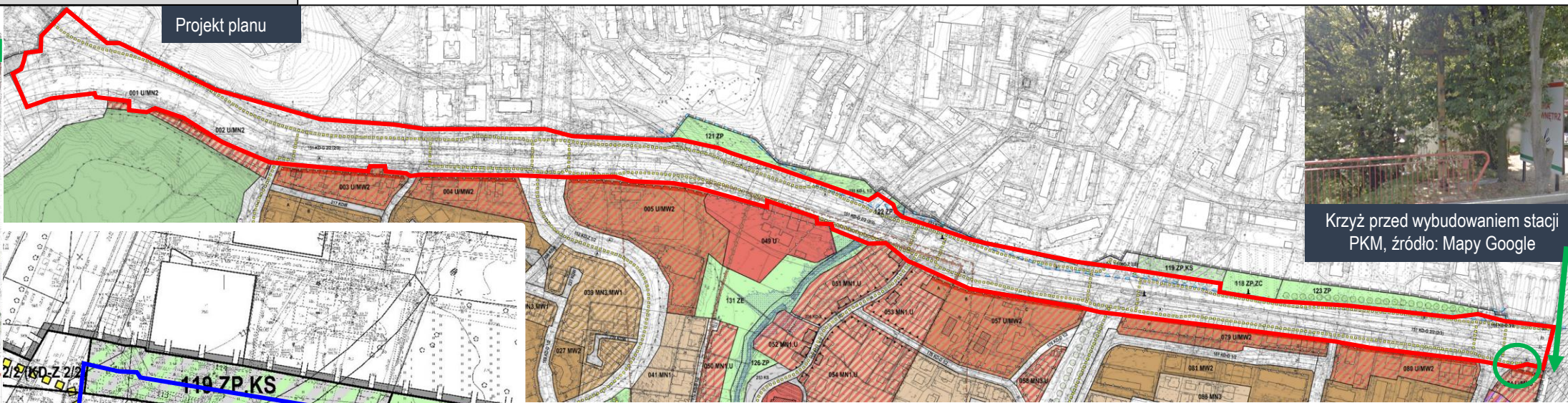
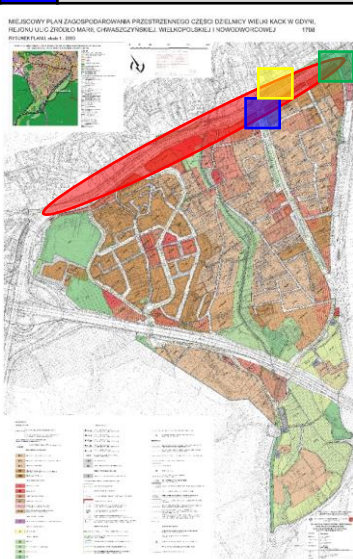
- 2) Prawidłowe umieszczenie kapliczki św. Józefa
- 3) Uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż ul. Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej
- 4) Usunięcie oznaczenia KS z karty terenu 119 ze względu na planowaną realizację w Budżecie Obywatelskim projektu ogólnomiejskiego zakreślenia zazielenienia tego terenu
- 6) Odtworzenie drewnianego krzyża na skrzyżowaniu ul. Nowodworcowej i Wielkopolskiej

Prop. nieuwzględnienia: Ad 2) Wskazana na rysunku projektu planu kapliczka św. Józefa obejmuje dotychczasową lokalizację w rejonie skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i ul. Starodworcowej, istniejącą na etapie procedury uzgodnienia i opiniowania projektu planu. **Ustalenia projektu planu dopuszczają możliwość zmiany lokalizacji kapliczki, w przypadkach wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego, co miało miejsce w przypadku przedmiotowej kapliczki.**

Ad 6) Postulowana **możliwość odtworzenia krzyża na skrzyżowaniu ul. Nowodworcowej i Wielkopolskiej nie stoi w sprzeczności z zapisami projektu planu.** Elementy zagospodarowania pasa drogowego, oprócz podstawowej funkcji komunikacyjnej, mogą zawierać szereg elementów towarzyszących, niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, w szczególności elementów małej architektury, pomników czy zieleni, wzbogacających przestrzeń publiczną. Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość aranżowania przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych.

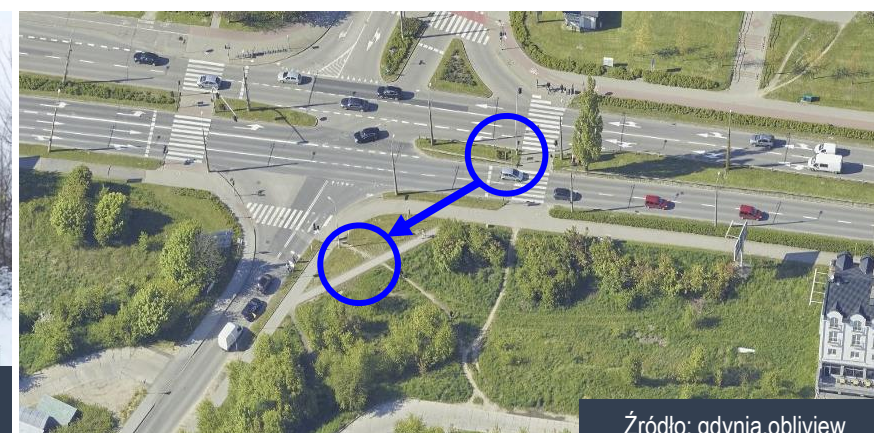
Ad 3) **Wskazany w projekcie planu szpaler drzew stanowi oznaczenie symboliczne (nie określa odległości nasadzeń pomiędzy drzewami).** Istotą ustalenia planu jest "szpaler drzew" po wskazanej stronie ulicy, którego szczegółowe miejsca nasadzeń będą przedmiotem odrębnego projektu na etapie przygotowania inwestycji drogowej.

Ad 4) **Dopuszczenie możliwości realizacji urządzeń komunikacji samochodowej na terenie 119 ZP,KS, uwzględnia jeden z warunków uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi, Wydział Inwestycji UM Gdyni. Niezależnie od powyższego, ustalone funkcje w ramach przeznaczenia terenu mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, również w całości jako publiczna zieleni urządzona w ramach budżetu obywatelskiego, co nie będzie sprzeczne z ustaleniami projektu planu.**



Stara lokalizacja kapliczki
Źródło: Mapy Google

Nowa lokalizacja kapliczki
Źródło: kaszubi.pl



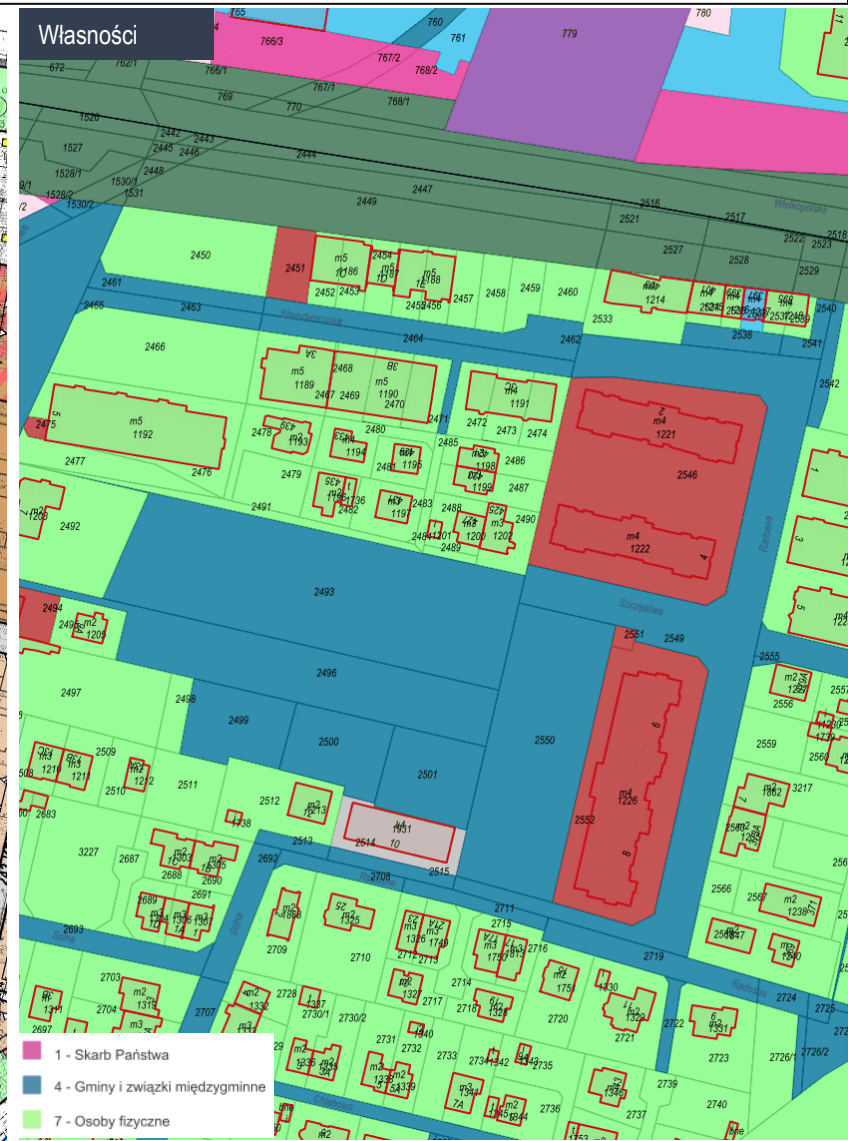
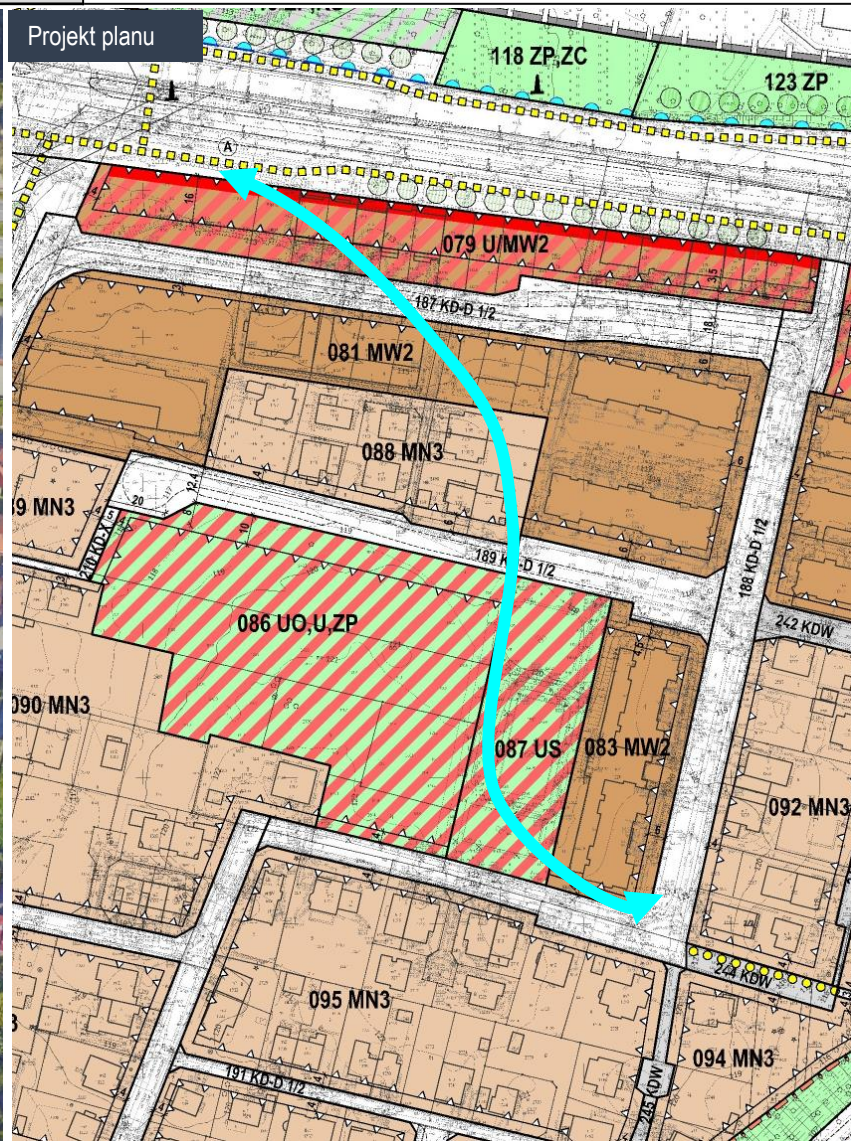
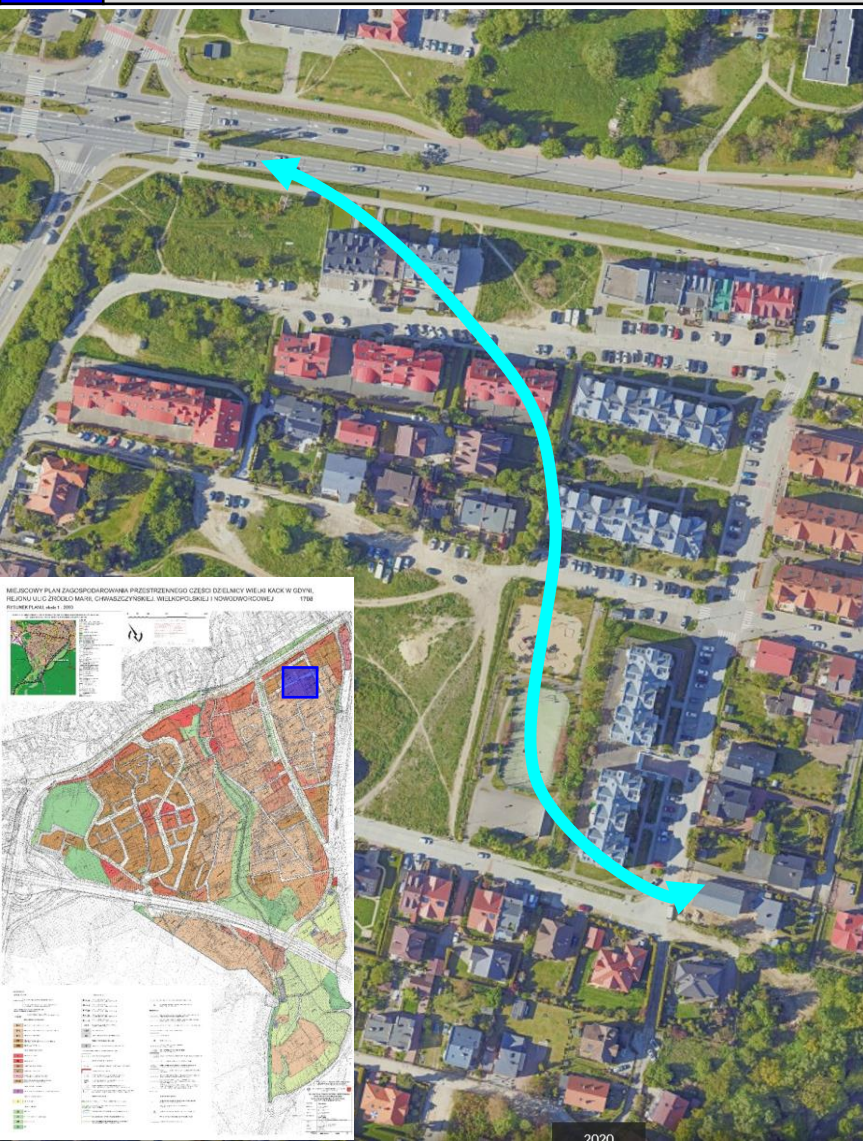
Źródło: gdynia.obliview

- 5) Wyznaczenie przejścia dla pieszych między ul. Radosną i ul. Wielkopolską
- 7) Zaktualizowanie projektu planu o zrealizowane elementy infrastruktury drogowej w ramach inwestycji budowy Węzła Integracyjnego Karwiny

Prop. nieuwzględnienia:

Ad 5) W ramach analizy wniosków do projektu planu, zostały przeanalizowane kwestie dotyczące zasadności realizacji publicznych ciągów pieszych pomiędzy ul. Wielkopolską i ul. Radosną. Ze względu na przeznaczenia terenów pod zabudowę, racjonalne możliwości zagospodarowania terenów oraz ograniczenia kosztów związanych z niezbędnym wykupem prywatnych gruntów, Prezydent Miasta Gdyni nie uwzględnił postulatu wskazanego połączenia pieszego. Założenia projektu planu umożliwiają realizację powiązań pieszych do ul. Wielkopolskiej z wykorzystaniem układu ulicznego ulic: Radosnej, Szczęśliwej i Starodworcowej.

Ad 7) Ustalenia projektu planu uwzględniają elementy przebudowywanej infrastruktury drogowej w zakresie dostosowanym do szczegółowości ustaleń planu miejscowego. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia zarządcy dróg.



4

8) Wydzielenie w projekcie planu terenu parku Franciszka Ornassa i parku kieszonkowego jako zieleni urządzonej

Prop. nieuwzględnienia: Ustalone przeznaczenie terenu jako publiczny układ drogowy nie wyklucza możliwości realizacji zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających pasa drogowego np. w formie parków kieszonkowych. W projekcie planu ustalone zostały zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażenie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,

b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni 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.

Przywołany w uwadze park Franciszka Ornassa i park kieszonkowy został zrealizowany w liniach rozgraniczających ul. Starodworcowej, nie naruszając ustaleń obowiązującego planu miejscowego.



Park Franciszka Ornassa, źródło: gdynia.pl

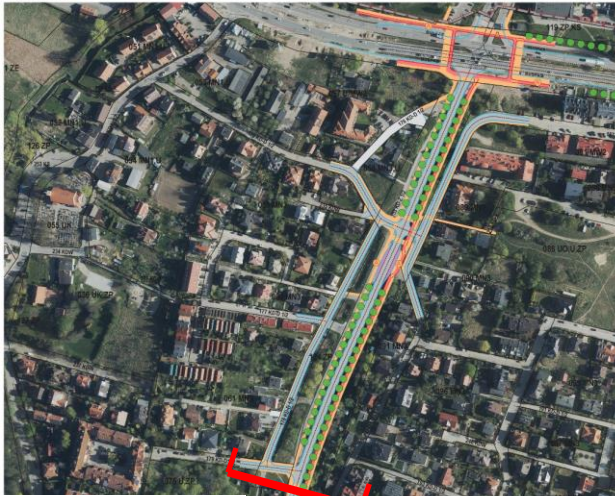


Park Franciszka Ornassa, źródło: gdynia.pl

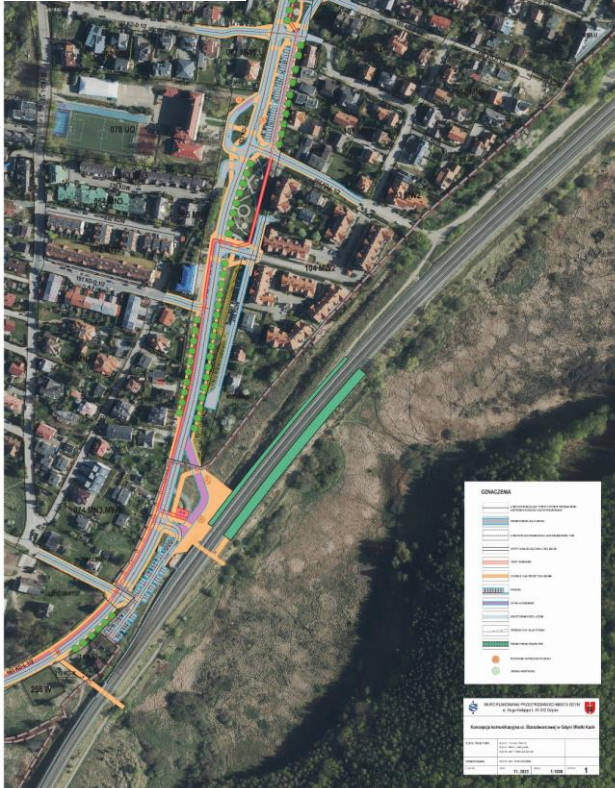


Park kieszonkowy, źródło: gdynia.pl

KONCEPCJA KOMUNIKACYJNA UL. STARODWORCOWEJ W GDYNI WIELKI KĄCEK
skala 1 : 1000



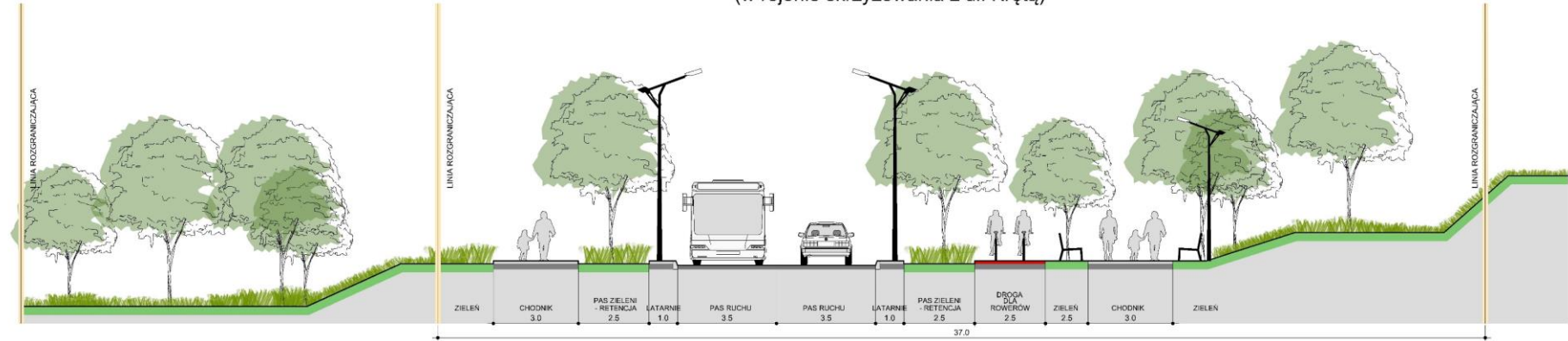
rejon przekroju



ZIELEŃ URZĄDZONA (ZP)

ULICA STARODWORCOWA (KD-Z 1/2)

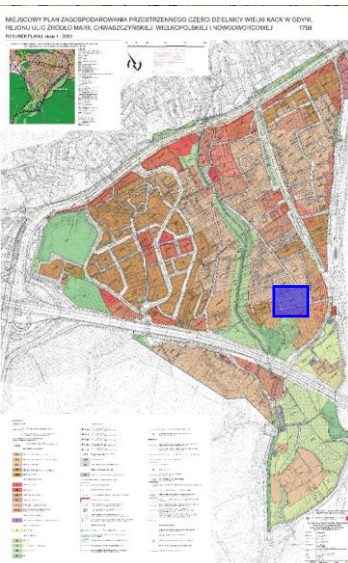
(w rejonie skrzyżowania z ul. Krętą)



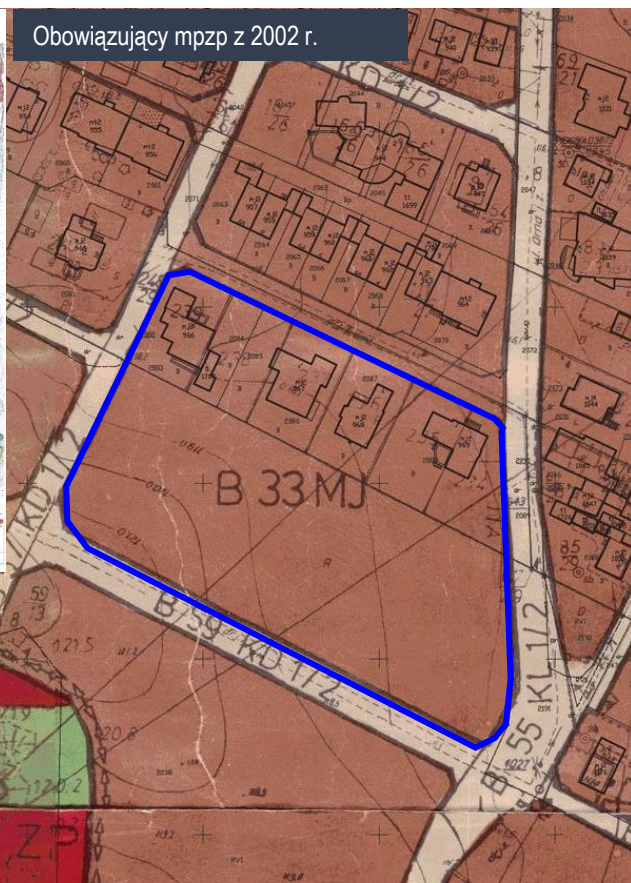
27

Zmiana współczynnika intensywności zabudowy na 1,2 dla terenu 070 MN3

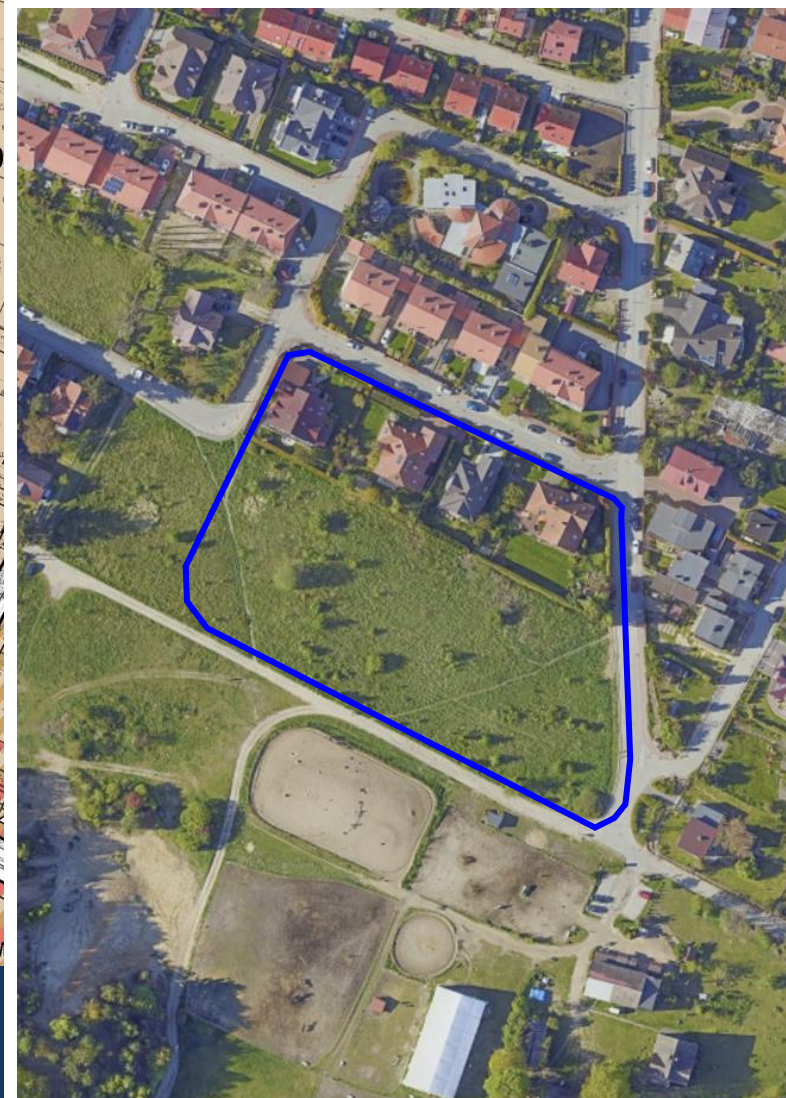
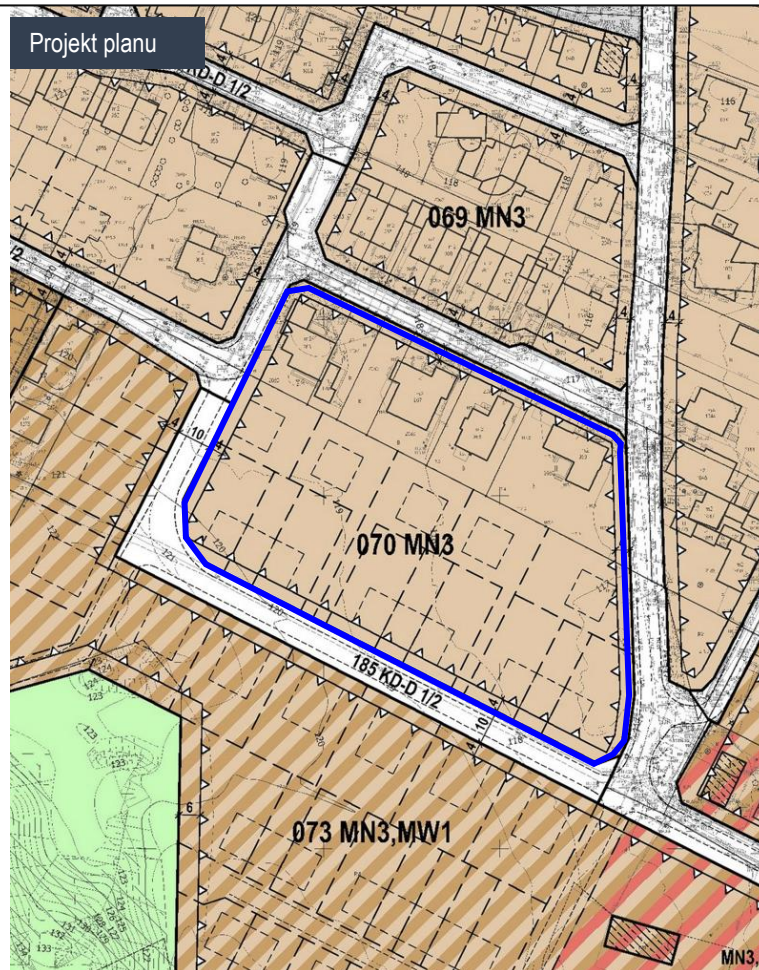
Prop. nieuwzględnienia: Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową), z dopuszczeniem ograniczonej powierzchni usług, o wysokości budynków do 10,5 m, do 2,5 kondygnacji nadziemnych oraz nadziemnej intensywności zabudowy do 0,9. Przyjęte w sporządzanym projekcie planu, parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 073 MN3,MW1, umożliwiają realizację budynków o parametrach analogicznych do obowiązującego planu miejscowego. **Potrzeba weryfikacji sposobu opisu wskaźników urbanistycznych uwzględnia wymóg dostosowania do zakresu wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie których sporządzany jest przedmiotowy projekt planu. Wg przepisów w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalony dodatkowy wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4 obejmuje łącznie powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych i podziemnych.**



Obowiązujący mpzp z 2002 r.



Projekt planu



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wg ustawy Prawo Budowlane = wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa lub grupowa)

DOPUSZCZALNE: Usługi nieuciążliwe, zajmujące max. 10% działek oraz jako funkcja dodatkowa na działkach mieszkaniowych jednak nie więcej niż na 25% działek

PARAMETRY ZABUDOWY: Iz na działce do 0,9, wysokość do 10,5 m, do 2,5 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu użytkowym), Max. długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych : 50 m. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej.

PRZEZNACZENIE TERENU:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w budynkach MN usługi wg przepisów PB 30% Pc)

PARAMETRY ZABUDOWY: Iz = 0,9, wysokość do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu użytkowym), Max. długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych : 50 m. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej.

Ad 1) **Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów, część działki nr 2238 przeznaczonej pod lasy obejmuje użytek gruntowy leśny (Ls VI).** Powyższa klasyfikacja użytków oraz charakter sposobu użytkowania nieruchomości został uwzględniony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, część ww. działki położona jest w na terenach zieleni leśnej oraz zieleni krajobrazowo-ekologicznej. Projekt planu, uwzględniając powyższe uwarunkowania, przeznacza przedmiotową działkę pod teren lasu, ustalając zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9. Jednocześnie **zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tereny leśne są formami ochrony przyrody, które należy uwzględnić w planach miejscowych.** Wartości przyrodnicze i środowiskowe powyższych gruntów, stanowiących część osnowy ekologicznej dzielnicy Wielki Kack, uzasadniają ustalone przeznaczenie pod lasy.

Ad 2) Projekt planu kontynuuje funkcje ustalone w obowiazujacym planie miejscowym (tereny rolnicze oraz zieleń ekologiczno-krajobrazowa). **Ograniczenia w rozwoju zabudowy na przedmiotowym terenie przewiduje takze polityka przestrzenna okreslona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.** Zgodnie z zapisami zarówno obowiazujacego jak i sporzadzanego planu przedmiotowe tereny polozone sa na obszarze, który stanowi **rezerwe terenu dla istniejacych i przyszłych ujeć wody, w tym rozbudowy urzadzén ujęcia wody i urzadzén towarzyszących.** Zgodnie z wnioskiem PEWIK Gdynia, ze wzgledu na konieczność realizowania zadan gminnych, w tym zapewnienie wszystkim mieszkańcom wody na cele bytowo-socjalne, konieczne jest utrzymanie rezerwy pod rozbudowę ujęcia wody m.in. na nieruchomoścach polozonych na przedmiotowych terenach.

Ad 3) Przyjęte w sporządzanym projekcie planu, parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 070 MN3 umożliwiają realizację funkcji oraz budynków o parametrach analogicznych do obowiązującego planu miejscowego. **Utrzymanie dotychczasowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uzasadnione jest dominującym charakterem zabudowy jednorodzinnej położonej po północnej stronie ul. Krośniat oraz planowanej ulicy dojazdowej 185 KD-D 1/2.**

Materialy PEWIK

The map shows a residential area with various plots and buildings. A large yellow-shaded area is outlined with a dashed blue line, representing the reserve. A smaller yellow-shaded area is also outlined with a dashed blue line. A black arrow points to a specific location labeled 'MPZP 1701 plan uchwalony "Wielki Kack"'. A scale bar indicates a distance of 1:2000. A legend explains the yellow shading and the dashed blue line. The map includes various labels for plots and buildings, such as 'D 13 R', 'D 14 R', 'D 15 R', 'D 16 R', 'D 17 R', 'D 18 R', 'D 19 R', 'D 20 R', 'D 21 R', 'D 22 R', 'D 23 R', 'D 24 R', 'D 25 R', 'D 26 R', 'D 27 R', 'D 28 R', 'D 29 R', 'D 30 R', 'D 31 R', 'D 32 R', 'D 33 R', 'D 34 R', 'D 35 R', 'D 36 R', 'D 37 R', 'D 38 R', 'D 39 R', 'D 40 R', 'D 41 R', 'D 42 R', 'D 43 R', 'D 44 R', 'D 45 R', 'D 46 R', 'D 47 R', 'D 48 R', 'D 49 R', 'D 50 R', 'D 51 R', 'D 52 R', 'D 53 R', 'D 54 R', 'D 55 R', 'D 56 R', 'D 57 R', 'D 58 R', 'D 59 R', 'D 60 R', 'D 61 R', 'D 62 R', 'D 63 R', 'D 64 R', 'D 65 R', 'D 66 R', 'D 67 R', 'D 68 R', 'D 69 R', 'D 70 R', 'D 71 R', 'D 72 R', 'D 73 R', 'D 74 R', 'D 75 R', 'D 76 R', 'D 77 R', 'D 78 R', 'D 79 R', 'D 80 R', 'D 81 R', 'D 82 R', 'D 83 R', 'D 84 R', 'D 85 R', 'D 86 R', 'D 87 R', 'D 88 R', 'D 89 R', 'D 90 R', 'D 91 R', 'D 92 R', 'D 93 R', 'D 94 R', 'D 95 R', 'D 96 R', 'D 97 R', 'D 98 R', 'D 99 R', 'D 100 R'. The map also shows a road network and a railway line.

MPZP 1701
plan uchwalony
"Wielki Kack"

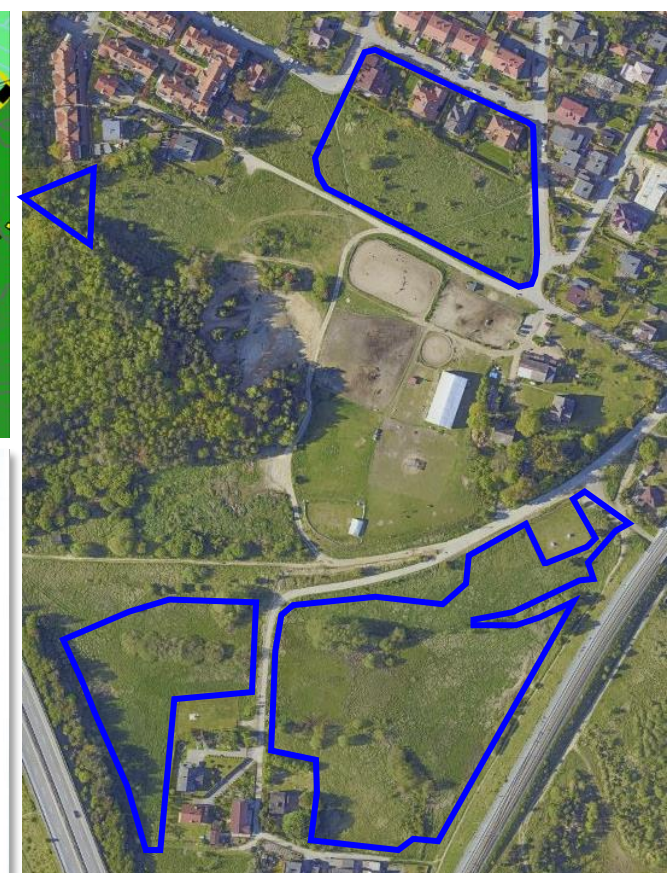
ZP

LEGENDA

- Wzrostkowski przez PEWIK: CZYNIA rezerwa terenu potrzebna dla obecnych i przyszłych potrzeb UPG w/wy Wielki Kack
- Wzrostkowski przez PEWIK: CZYNIA rezerwa terenu potrzebna dla obecnych i przyszłych potrzeb UPG w/wy Wielki Kack

skala 1:2000

Zal. 3. Rezerwa terenu dla obecnych i przyszłych potrzeb UPG WIELKI KACK

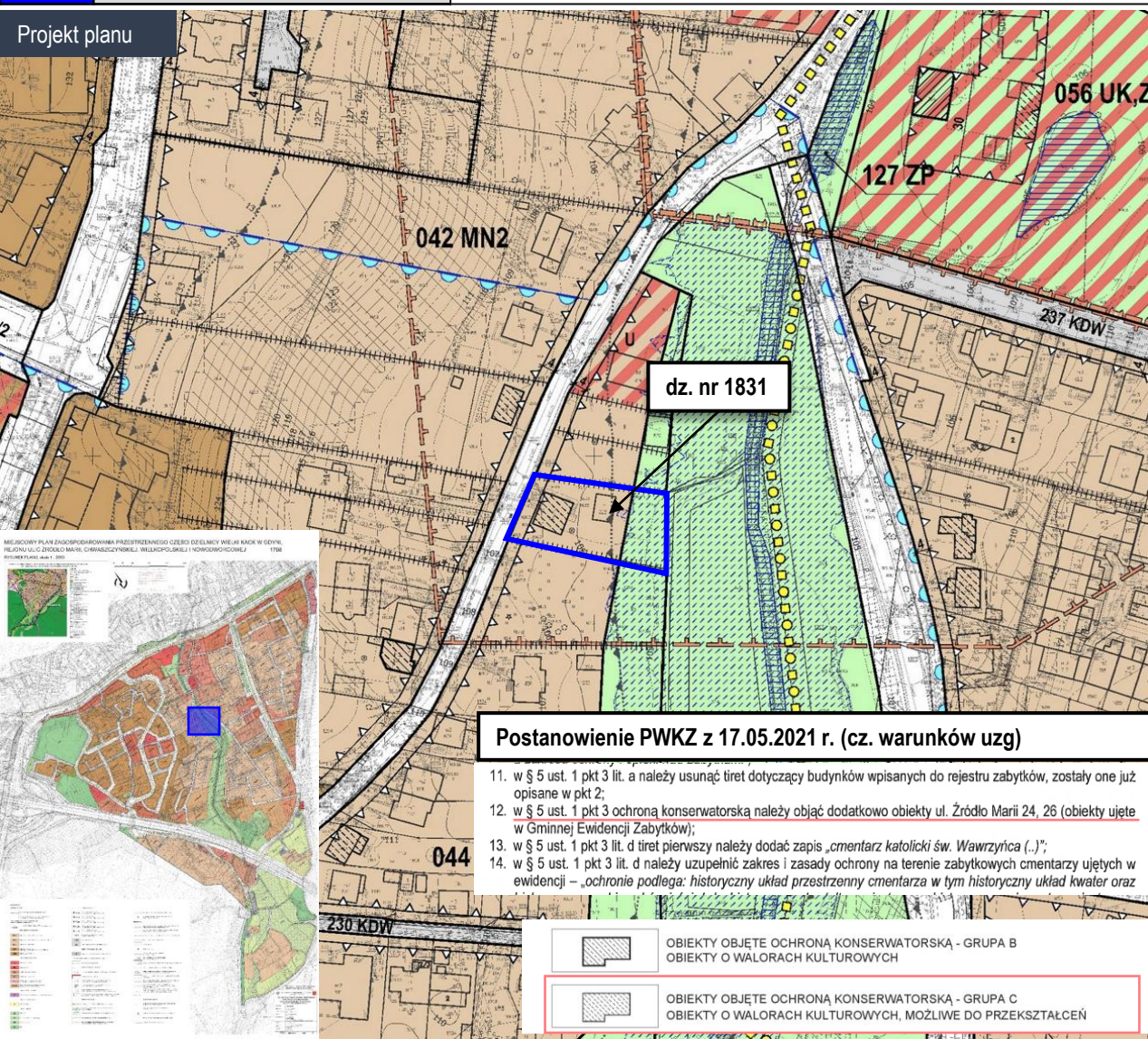


1

Rezygnacja z ochrony konserwatorskiej budynku mieszkalnego przy ul. Źródło Marii 24 (działka nr 1831)

Prop. nieuwzględnienia: Ustalona ochrona konserwatorska budynku mieszkalnego przy ul. Źródło Marii 24 uwzględnia stanowisko PWKZ w Gdańsku, warunkujące możliwość uzgodnienia projektu planu, m.in. poprzez objęcie ochroną konserwatorską powyższego budynku. Przyjęte rozwiązania przestrzenne przewidują ochronę konserwatorską z zakresu grupy C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmujące budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane. Należy zauważyć, że zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego uchwalonego w 2002 r., budynek mieszkalny przy ul. Źródło Marii 24 objęty jest ochroną konserwatorską, obligującą do zachowania i adaptacji zabudowy historycznej z możliwością rozbudowy i przebudowy po uzgodnieniu z PWKZ. W świetle dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu, aktualne rozwiązania projektu planu stanowią złagodzenie zakresu ochrony konserwatorskiej.

Projekt planu



dz. nr 1831

Postanowienie PWKZ z 17.05.2021 r. (cz. warunków uzg)

11. w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. a należy usunąć tiret dotyczący budynków wpisanych do rejestru zabytków, zostały one już opisane w pkt 2;
12. w § 5 ust. 1 pkt 3 ochroną konserwatorską należy objąć dodatkowo obiekty ul. Źródło Marii 24, 26 (obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków);
13. w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. d tiret pierwszy należy dodać zapis „cmentarz katolicki św. Wawrzyńca („)”;
14. w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. d należy uzupełnić zakres i zasady ochrony na terenie zabytkowych cmentarzy ujętych w ewidencji – „ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza w tym historyczny układ kwater oraz



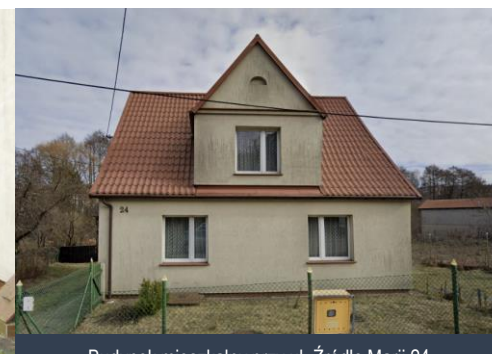
OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B
OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH



OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C
OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ



Stodoła wyłączona z ewidencji zabytków w 2018 r.

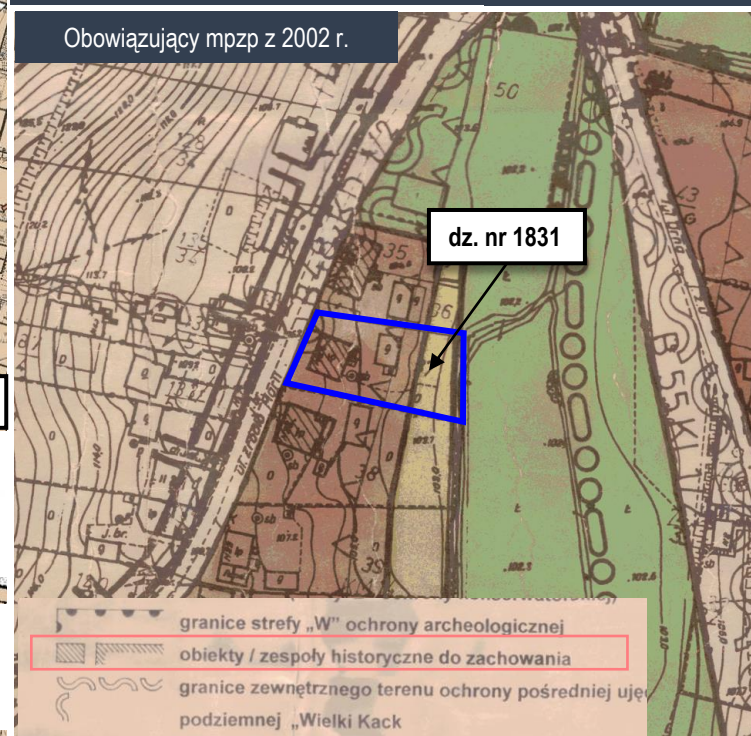


Budynek mieszkalny przy ul. Źródło Marii 24, stan na marzec 2021, źródło: Mapy Google



Źródło: gdynia.oblview

Obowiązujący mpzp z 2002 r.



dz. nr 1831

granice strefy „W” ochrony archeologicznej

obiekty / zespoły historyczne do zachowania

granice zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujętej

podziemnej „Wielki Kack

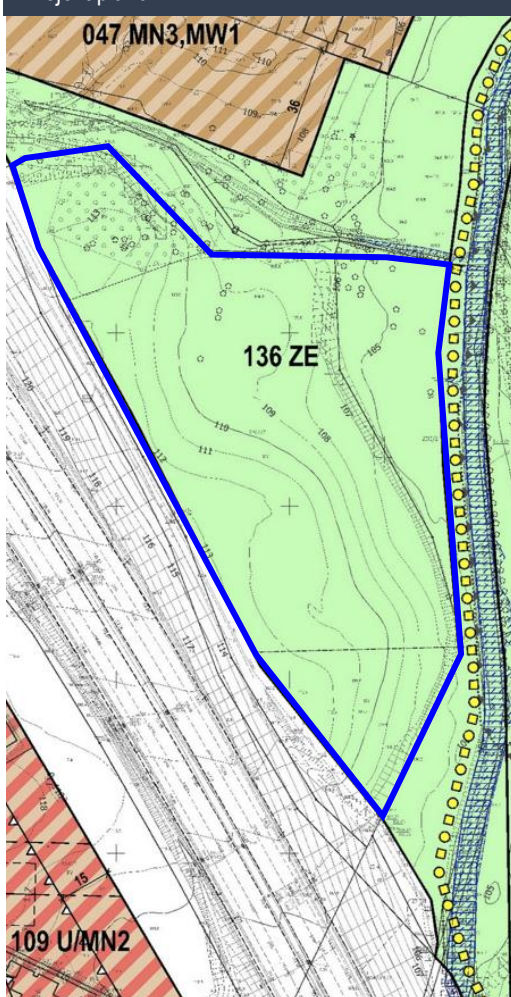


dz. nr 1831

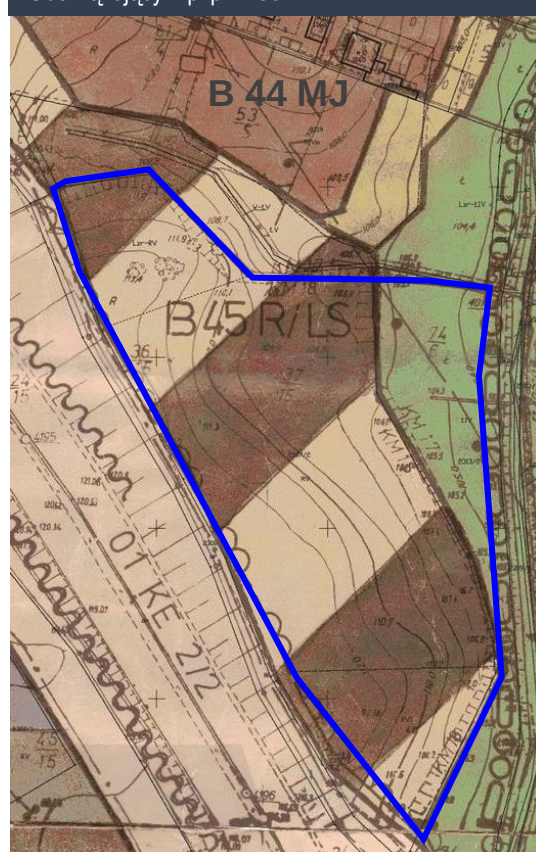
- 1) Pozostawienie działki nr 2307/2 przynajmniej jako terenu rolnego z możliwością lokalizacji siedliska rolnego, agroturystyki, stadniny koni (w projekcie planu działki przeznaczona pod zielen ekologiczno-krajobrazową)

Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu 136 ZE oraz zasady zagospodarowania, kontynuują założenia obowiązującego obecnie mpzp uchwalonego w 2002 r., w dostosowaniu do obecnych lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp działka nr 2307/2 położona jest w granicach terenu przeznaczonego jako tereny otwarte o funkcjach: ekologicznej, kulturowej, glebochronnej i izolacyjnej w strefie przejściowej (buforowej) między publiczną zielenią urządzoną a zabudową mieszkaniową i obwodnicą - użytkowane rolniczo lub zalesione; fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. Na terenie obowiązuje zakaz zabudowy. **Ustalone w projekcie planu przeznaczenie pod teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej uwzględnia ponad 25-letni sposób użytkowania przedmiotowej działki o charakterze trwałych użytków zielonych – wyłącznie jako teren zieleni naturalnej (łąki), bez prowadzonej gospodarki rolnej (upraw rolnych). Ponadto analiza możliwości obsługi komunikacyjnej działki wykazała brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej). Ponadto należy zaznaczyć, że zgodnie z przepisami art. 35 ww. ustawy, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Powyższe uwzględnione jest w § 11 przedmiotowego projektu mpzp.. W związku z powyższym postulowana zmiana przeznaczenia terenu na działce nr 2307/2 poprzez rozszerzenie o funkcję rolniczą z możliwością lokalizacji siedliska rolnego, agroturystyki, stadniny koni nie jest zasadne.**

Projekt planu



Obowiązujący mpzp z 2002 r.



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

Tereny otwarte o funkcjach: ekologicznej, kulturowej, glebochronnej i izolacyjnej w strefie przejściowej (buforowej) między publiczną zielenią urządzoną, a zabudową mieszkaniową i obwodnicą - użytkowane rolniczo lub zalesione; fragment systemu osnowy ekologicznej* dzielnicy

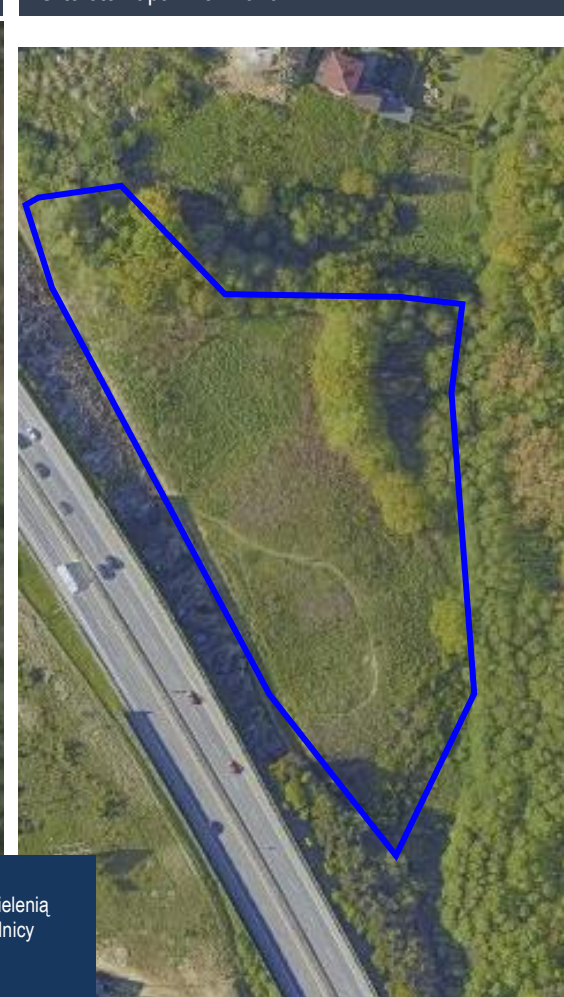
DOPUSZCZALNE: Zielen włączona w części do ogrodów przydomowych zabudowy terenu B 44 MJ

PARAMETRY ZABUDOWY: zakaz zabudowy

Ortofotomapa – rok 1996



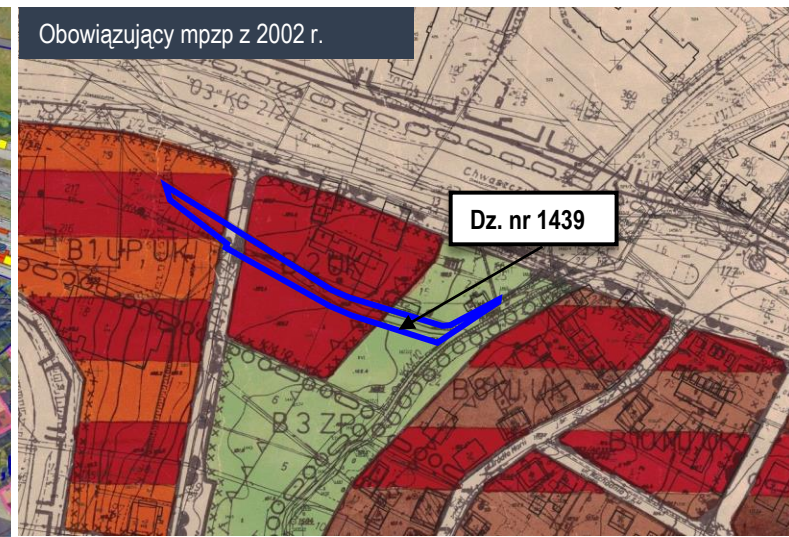
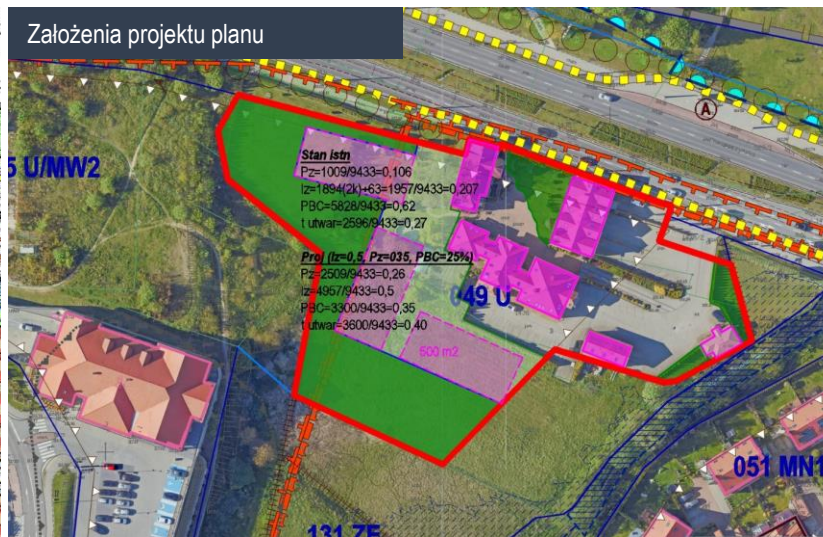
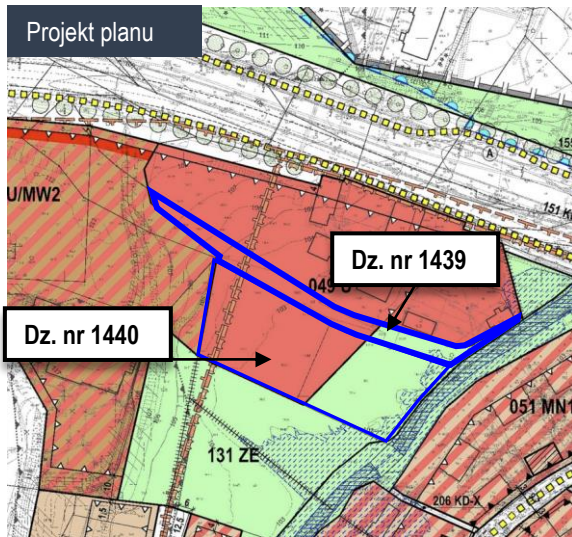
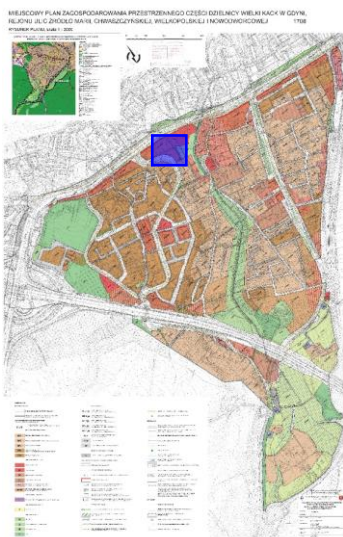
Ortofotomapa – rok 2020



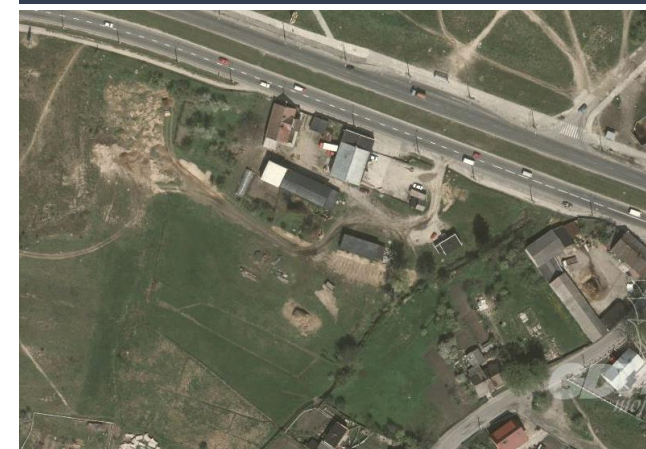
2

- 2) Poszerzenie terenu 049 U o pasek działki nr 1439 (około 5-6 m) kosztem terenu 131 ZE w celu umożliwienia dojazdu do terenów usług na działce nr 1440

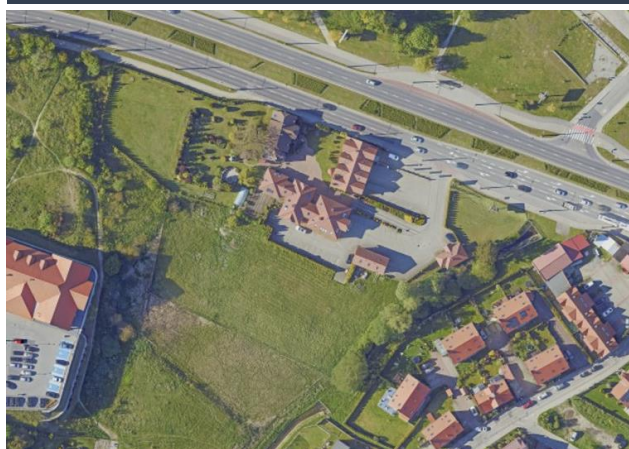
Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia terenów 049 U, 131 ZE oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania, kontynuują założenia obowiązującego obecnie mpzp uchwalonego w 2002 r., w dostosowaniu do obecnych lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Na podstawie analizy istniejącego sposobu użytkowania terenu, zasięg linii rozgraniczających został zweryfikowany, korzystnie poprawiając bilans powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, kosztem ustalonego dotychczas przeznaczenia pod teren zieleni stanowiącej fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. W efekcie ustalona w projekcie planu powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową we władaniu osób wnoszących uwagę wynosi 9433 m² (w obowiązującym planie 7411 m²), co wpływa na bilans powierzchni całkowitej. **Przy istniejącej powierzchni całkowitej zabudowy na poziomie ok. 1957 m², ustalenia projektu planu umożliwiają realizację dodatkowej nowej powierzchni całkowitej na poziomie ok. 3000 m² (ponad 150% obecnej powierzchni całkowitej).** W związku z tym, przywołany w uwadze wykonany zjazd, prowadzący w kierunku istniejącej łąki, poza terenem przeznaczonym pod zabudowę, nie powinien stanowić przesłanki narzucającej kierunku polityki przestrzennej. **Znaczny potencjał dodatkowej zabudowy będzie wymagać weryfikacji dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej, z wykorzystaniem i reorganizacją istniejącego placu parkingowego, w odległości uwzględniającej potrzebę ochrony doliny Potoku Źródło Marii. Analiza lokalizacji istniejącej zabudowy nie wykazała ograniczeń dojazdu w głąb terenu poprzez plac parkingowy.**



Ortofotomapa – rok 1996



Ortofotomapa – rok 2020

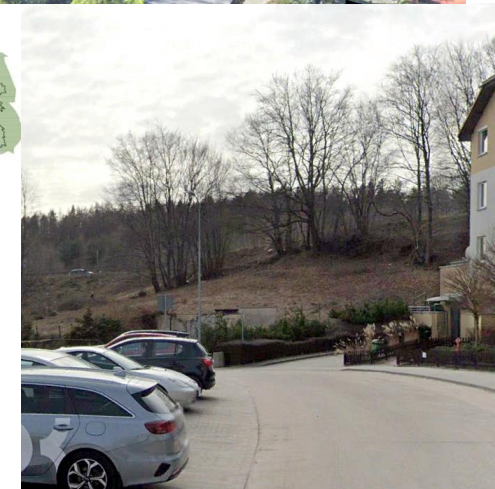
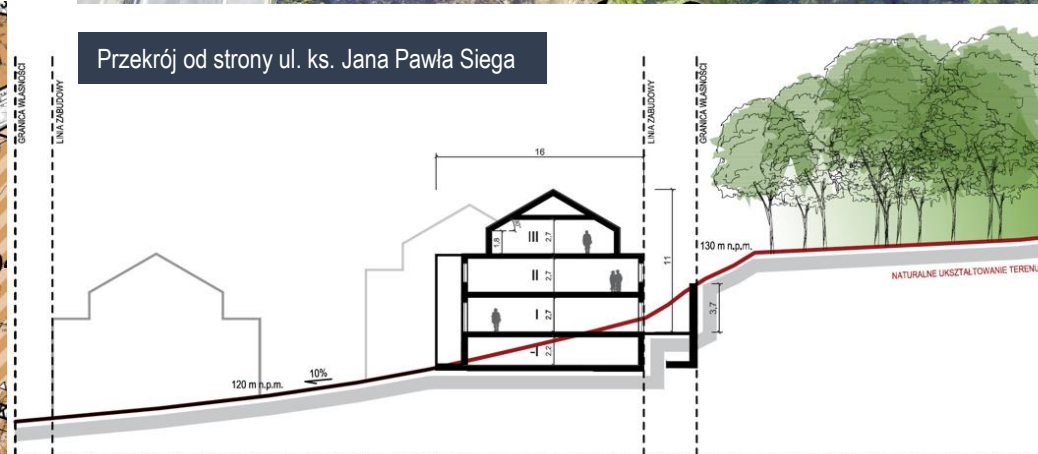
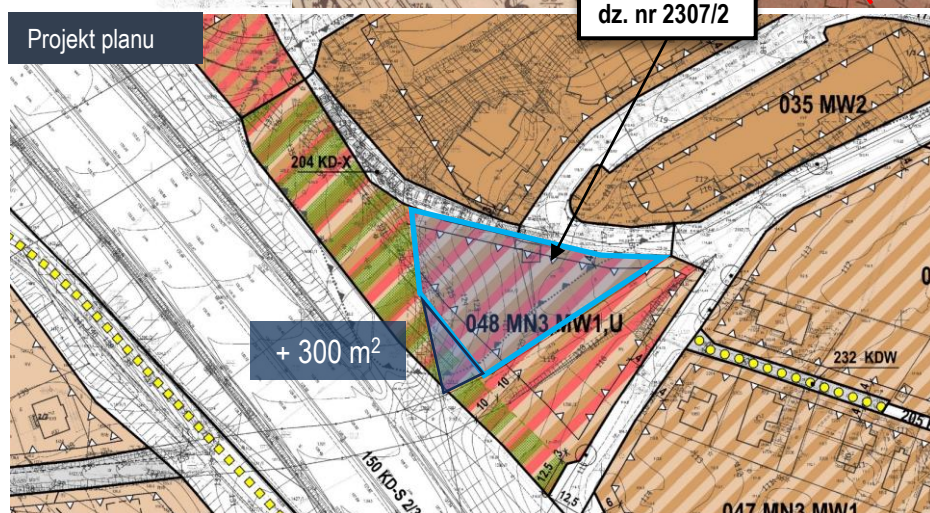
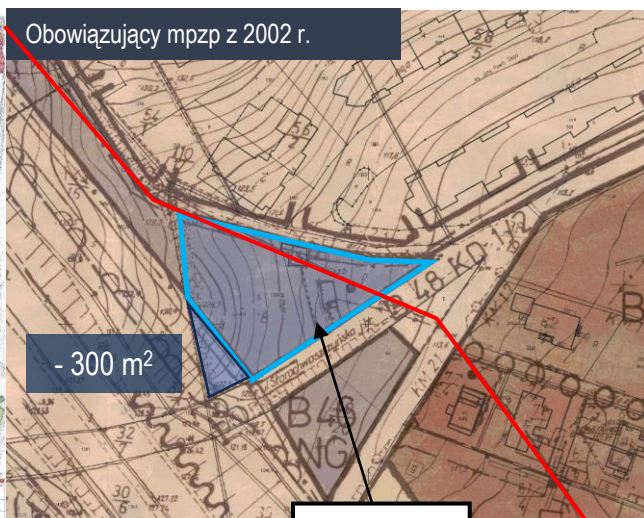
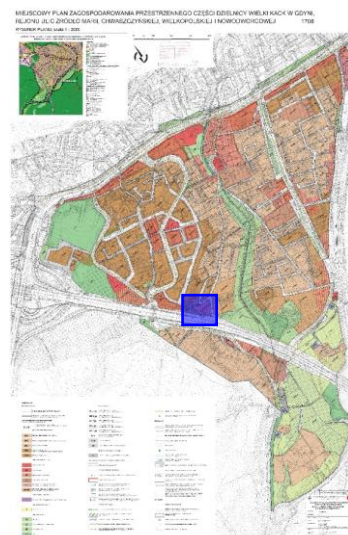


Struktura władania

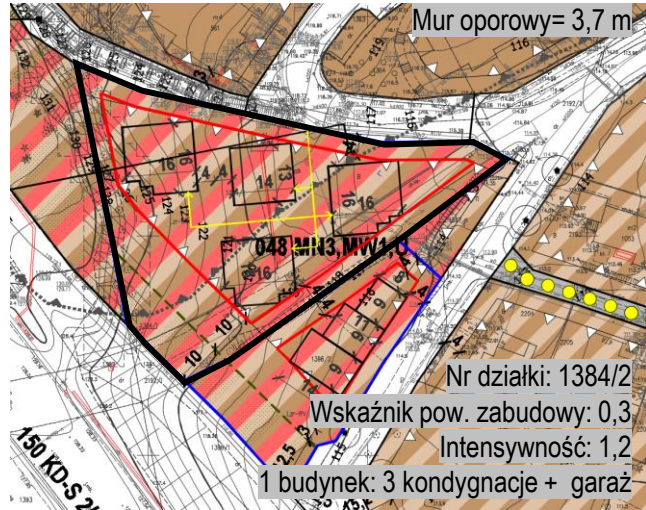


Możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 8 mieszkań w budynku na terenie 048 MN3,MW1,U (bez ograniczenia liczby mieszkań)

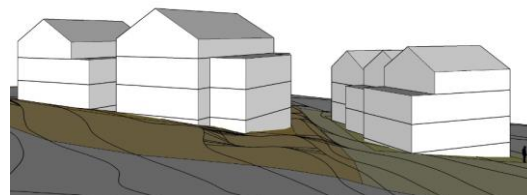
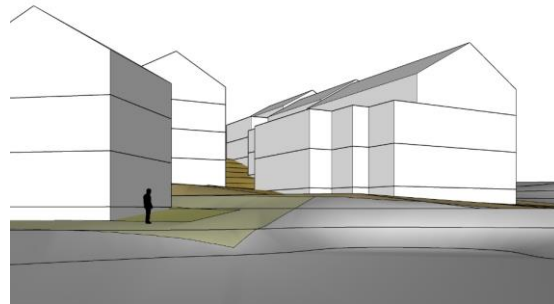
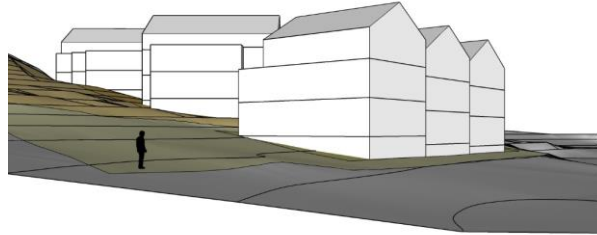
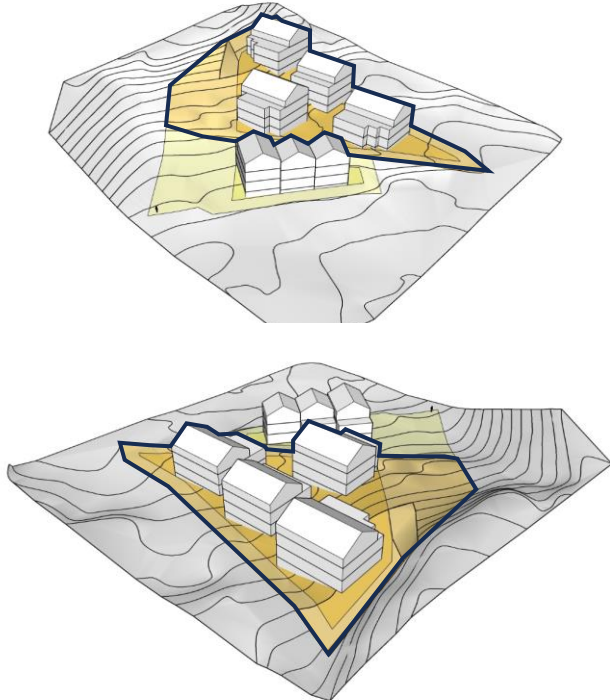
Prop. nieuwzględnienia: obecnie obowiązujący mpzp, uchwalony w 2002 r., sporządzony został na podstawie przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia ww. planu nie spełniają obecnych wymogów i standardów wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w związku z tym wymagają aktualizacji, co stanowi główny cel sporządzanego projektu planu. **Zgodnie z zapisami planu przedmiotowa działka położona jest na terenie przeznaczonym pod podstawową funkcję nieuciążliwej działalności gospodarczej i komunalnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w przypadku udokumentowania uzyskania dopuszczalnego poziomu hałasu.** Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinna, zabudowę wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań, zabudowę usługową, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój jako podstawę przekształceń zagospodarowania obszaru objętego planem. **Analiza urbanistyczna terenu wykazała, że różnica terenu w obrębie linii zabudowy na działce wynosi ponad 10 m (3 kondygnacje), co uzasadnia dostosowanie formy zabudowy do lokalnych uwarunkowań przestrzennych.** Brak regulacji w powyższym zakresie może przyczynić się do istotnych przekształceń topograficznych, wpływając niekorzystnie na walory krajobrazowe. Ponadto należy podkreślić, że ustalenia projektu planu poprawiają parametry zabudowy poprzez zwiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę (dodatkowe ok. 300 m²), zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy z 0,8 do 0,9, co przyczyni się do zwiększenia powierzchni całkowitej przyszłej inwestycji.



Analiza możliwości zagospodarowania działki zgodnie z projektem planu (mat. BPPMG)



4 bud. x 8 = 32 Mieszkania (śr. 50 m2/M)



Przykład negatywnego rozwiązania obejmującego znaczne niwelacje terenu

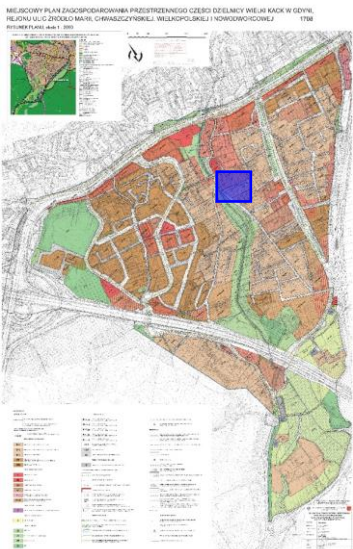


SQUARES in Tianshui Library and Daycare / SAKO Architects

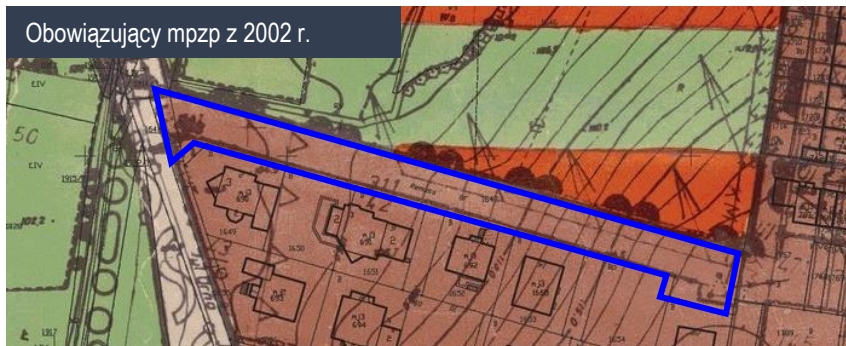
18,20,
30,32,
38,39,
49,51

Zmiana klasyfikacji ul. Remusa z drogi
wewnętrznej na drogę publiczną

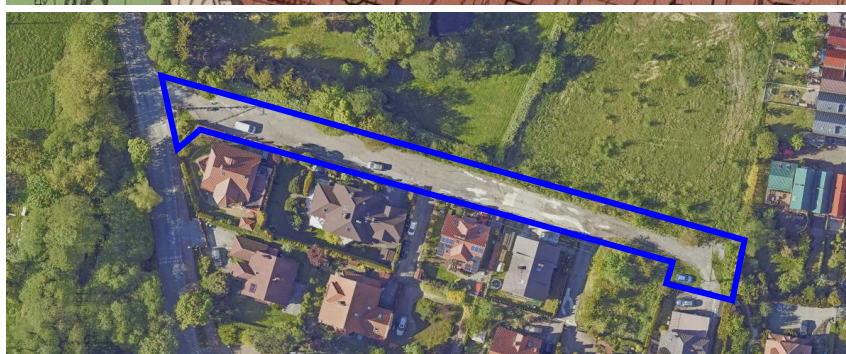
Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z ZDiZ, Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji oraz z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. **Obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zapewnienia w mpzp bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce, na której dopuszczalna jest zabudowa. Możliwa jest bowiem również zabudowa nieruchomości, która ma jedynie pośredni dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wynika to z obowiązujących przepisów. W zakresie ul. Remusa, projekt planu kontynuuje dotychczasową politykę przestrzenną określoną w obowiązującym planie, uchwalonym w 2002 r., gdzie przedmiotowa ulica wskazana jest jako wewnętrzny układ drogowy, stanowiący część terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową. Ze względu na wewnętrzny charakter drogi, zasięg obsługi (9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych) oraz zasady hierarchii dróg, elementy infrastruktury drogowej związane wyłącznie z przyległą zabudową powinny stanowić wewnętrzny układ drogowy. Obowiązujące przepisy nie wykluczają możliwości przekazania dróg wewnętrznych gminie, po uzyskaniu akceptacji zarządcy dróg. W zasobie dróg gminnych znajdują się także drogi wewnętrzne.**



Ul. Remusa, źródło: Mapy Google

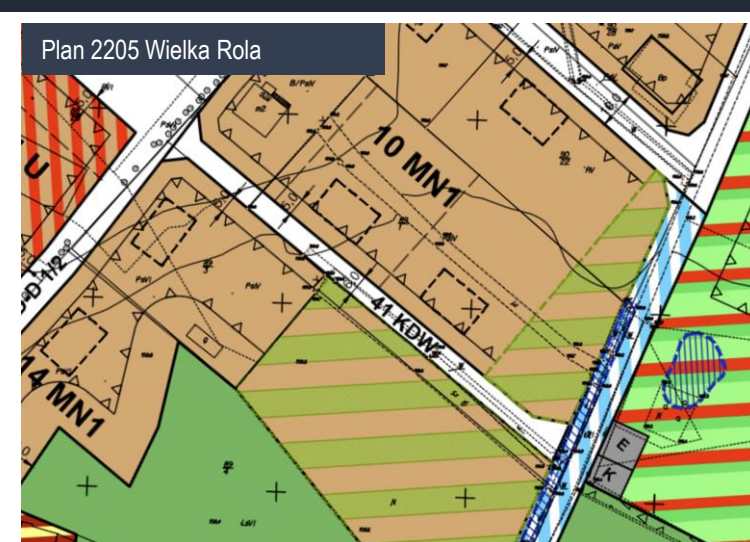


Obowiązujący mpzp z 2002 r.



Struktura władania

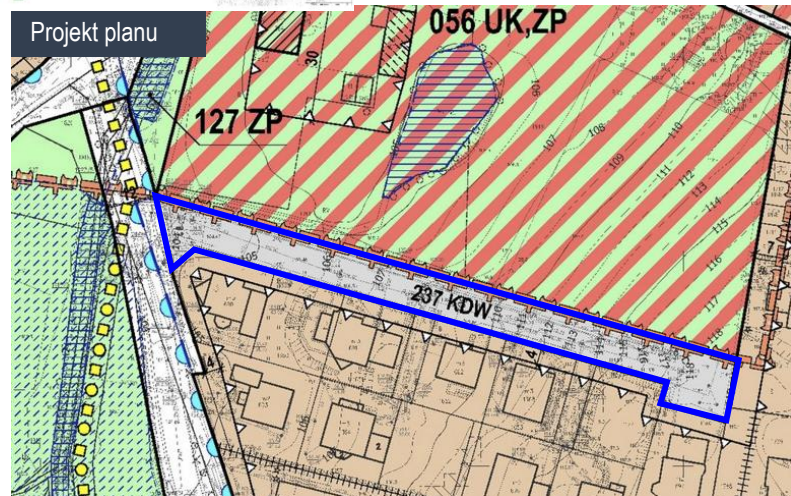
- 4 - Gminy i związki międzygminne
- 7 - Osoby fizyczne
- 9 - Kościoły i związki wyznaniowe



Wielka Rola - struktura władania



- 1 - Skarb Państwa
- 4 - Gminy i związki międzygminne
- 7 - Osoby fizyczne



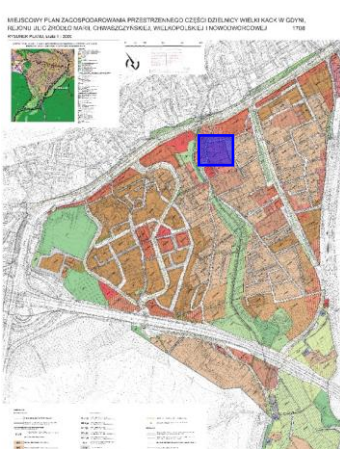
Projekt planu

Wskazanie faktycznego przebiegu drogi wewnętrznej (dojazdowej) na całej długości ulicy Krętej na osiedlu Kamieniczka

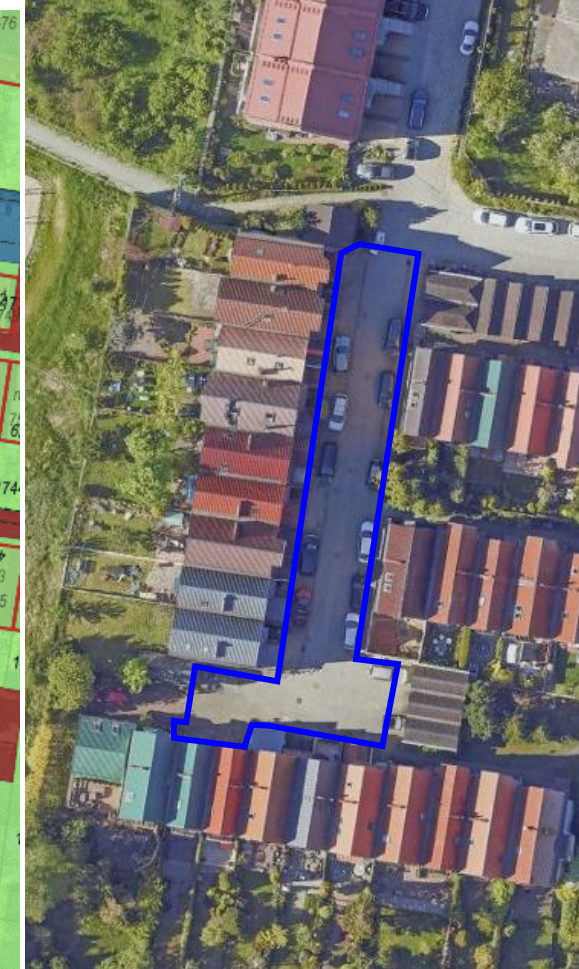
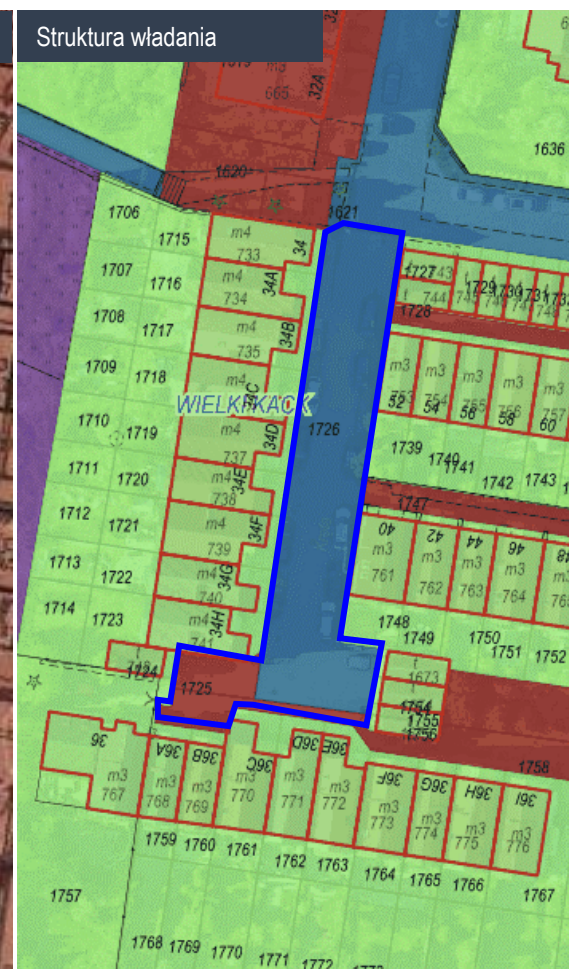
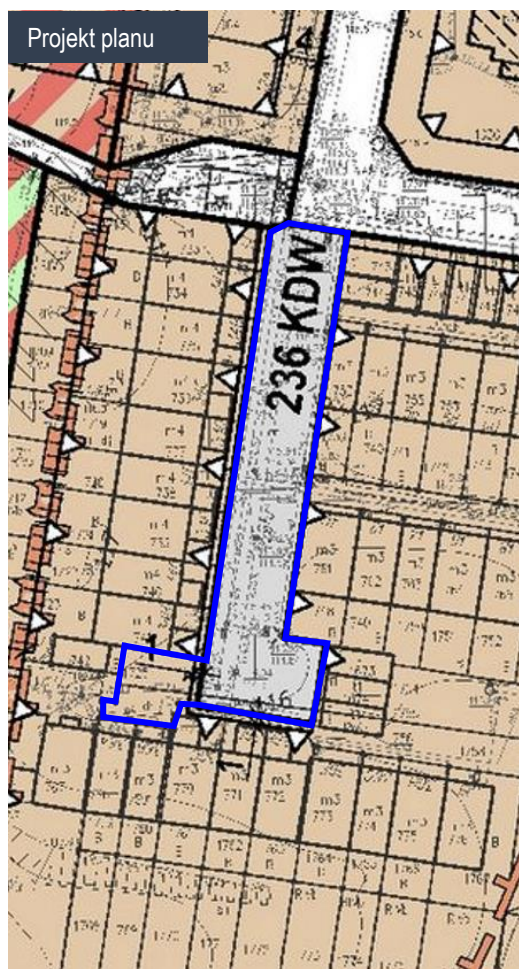
Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni, ZDiZ oraz Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. Ustalony w projekcie planu odcinek ul. Krętej jako droga publiczna (teren 177 KD-D 1/2) uwzględni aktualną kategorię dróg, w tym uchwałę nr VII/150/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.04.2003 r. ws. zaliczenia położonych w Gdyni dróg: Borówca, Krośniąt, Krętej, Radosnej, Stolemów do kategorii dróg gminnych. W zakresie pozostałego odcinka ul. Krętej, ustalonego w projekcie planu jako droga wewnętrzna (236 KDW), uwzględnione zostały dotychczasowe założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r., wskazujące podstawowy fragment wewnętrznego układu drogowego, istotny do obsługi znacznej części przyległych nieruchomości. Wprowadzona w projekcie planu niewielka korekta linii rozgraniczających dotyczy części działki nr 1758, stanowiącej fragment placu do zawracania. Pozostałe elementy układu komunikacyjnego, prowadzące do pojedynczych nieruchomości, stanowią część terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową. Uzasadnia to nieznaczny zasięg obsługi, dotyczący wyłącznie pojedynczych budynków.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zapewnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce, na której dopuszczalna jest zabudowa. Możliwa jest bowiem również zabudowa nieruchomości, która ma jedynie pośredni dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wynika to z obowiązujących przepisów.

Kwestie wprowadzenia strefy ruchu bądź zamieszkania na poszczególnych drogach nie stanowią przedmiotu ustaleń planu miejscowego, nie są warunkowane od planistycznego przeznaczenia pod drogę. Powyższe kwestie regulowane są zgodnie z art. 2 pkt 16 ustawy Prawo o ruchu drogowym strefa zamieszkania to obszar obejmujący drogi publiczne lub inne, na których obowiązują szczególne zasady poruszania się, a wjazdy i wyjazdy oznaczone są odpowiednimi znakami. W obrębie takiej strefy znajduje się również strefa ruchu, czyli obszar obejmujący co najmniej jedną drogę wewnętrzną, na który wjazd i wyjazd oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi.

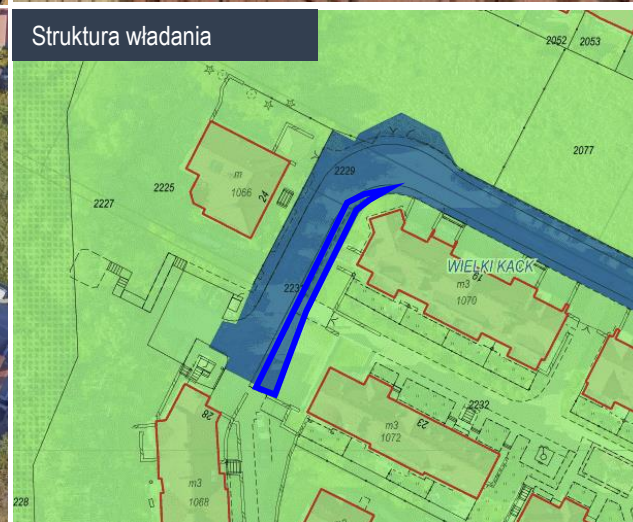
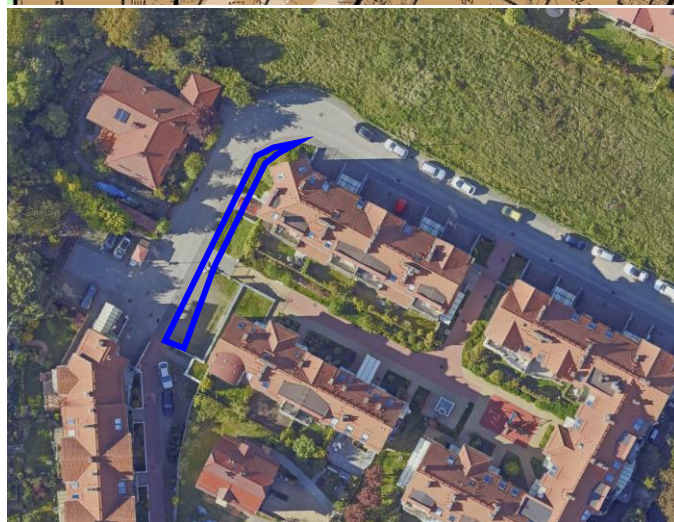
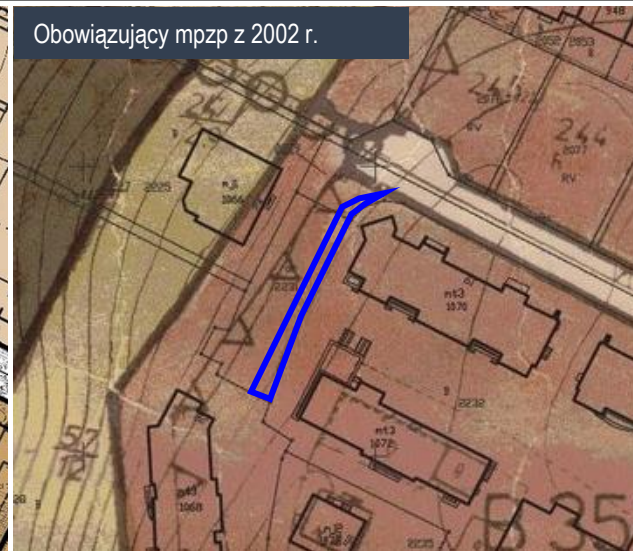
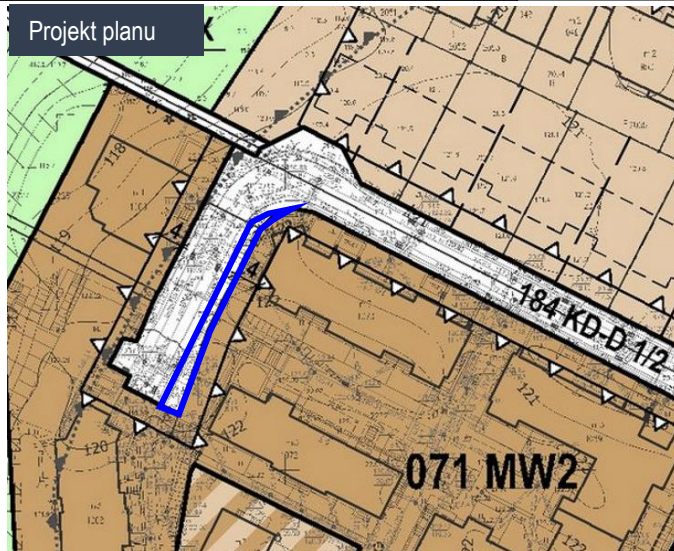
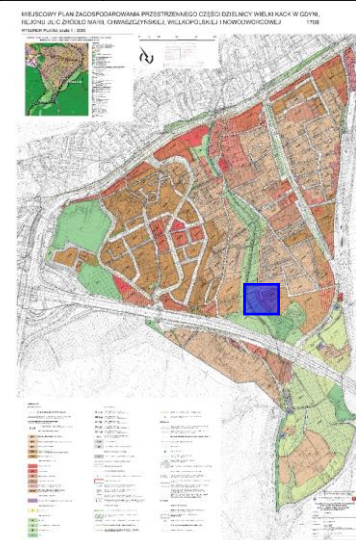


Fragment ul. Krętej, marzec 2021,
Źródło: Mapy Google



Korekta granic wschodnich wzdłuż terenu 071 MW2 na końcu ulicy Krośnięt 184 KD-D, polegająca na ustaleniu granicy terenu drogi publicznej obejmującej wyłącznie szerokość chodnika (czyli wydzielenie z terenu 184 KD-D obszaru wzdłuż zabudowy mieszkalnej Krośnięt 17, 19, 21 i 23 od zachodu, który jednocześnie stanowi wschodnią krawędź ul. Krośnięt).

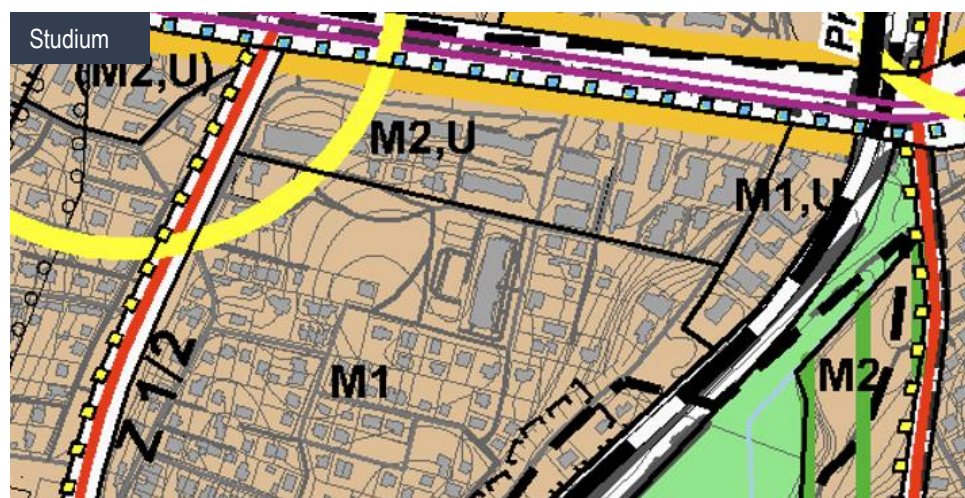
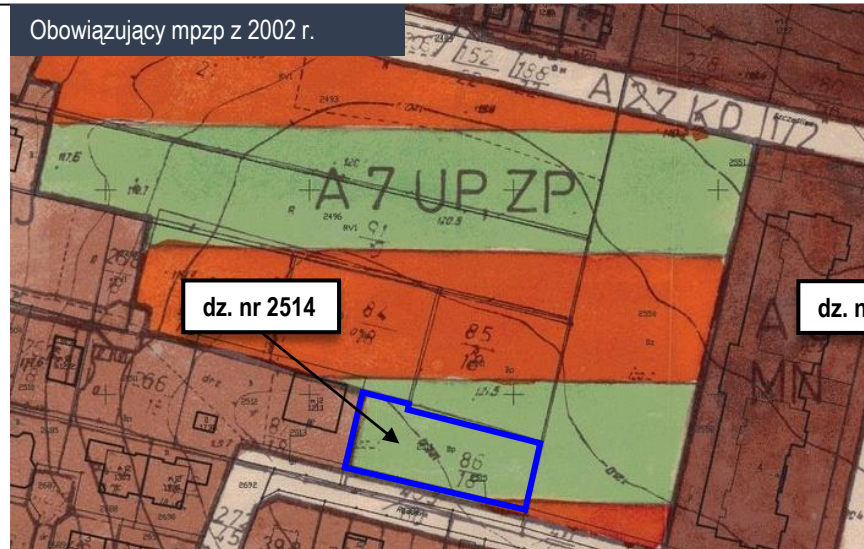
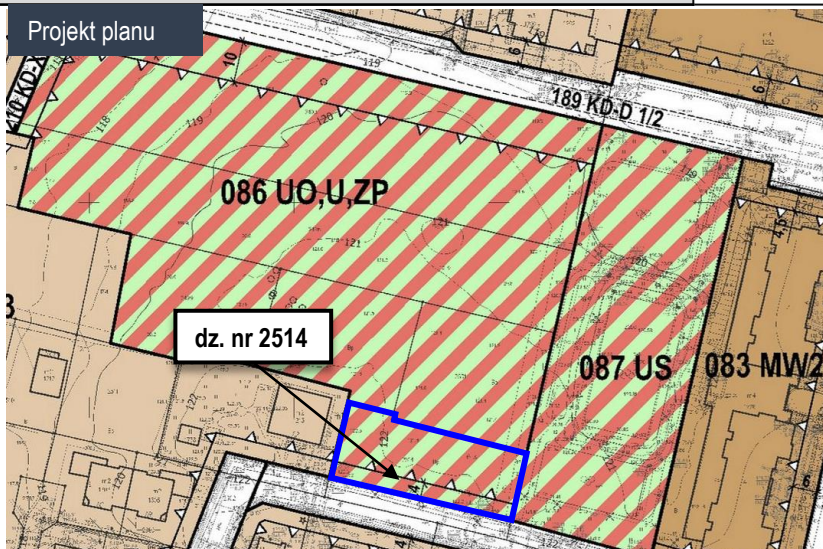
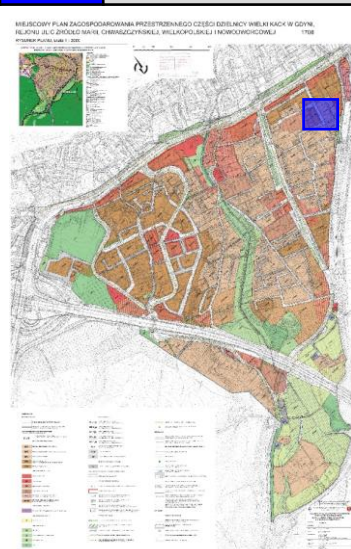
Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z ZDiZ, Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji oraz z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. **W zakresie ul. Krośnięt ustalone linie rozgraniczające prowadzone są zgodnie z ewidencją gruntów, a ustalone przeznaczenie terenu pod drogę publiczną obejmuje gminne działki drogowe.** Elementy zieleni stanowią część pasa drogowego, co uzasadnia utrzymanie obecnych granic pasa drogowego ul. Krośnięt.



35

Wydzielenie prywatnej działki (2514 obręb 0027) z obszaru 086 oraz rozszerzenie planu szeroko rozumianych usług (U), bez obecnych wyłączeń (funkcje wyłączone — zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji).

Prop. nieuwzględnienia: Ustalane w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r. oraz uwzględniają wniosek osoby wnoszącej uwagę z 21.01.2021 r. o uwzględnienie funkcji placówki edukacyjnej na przedmiotowej działce. Realizacja ww. funkcji nastąpiła na przedmiotowej działce w 2023 r. Utrzymanie ustalonego przeznaczenia terenu uzasadnione jest potrzebą zaspokojenia potrzeb społecznych na obszarze objętym planem.



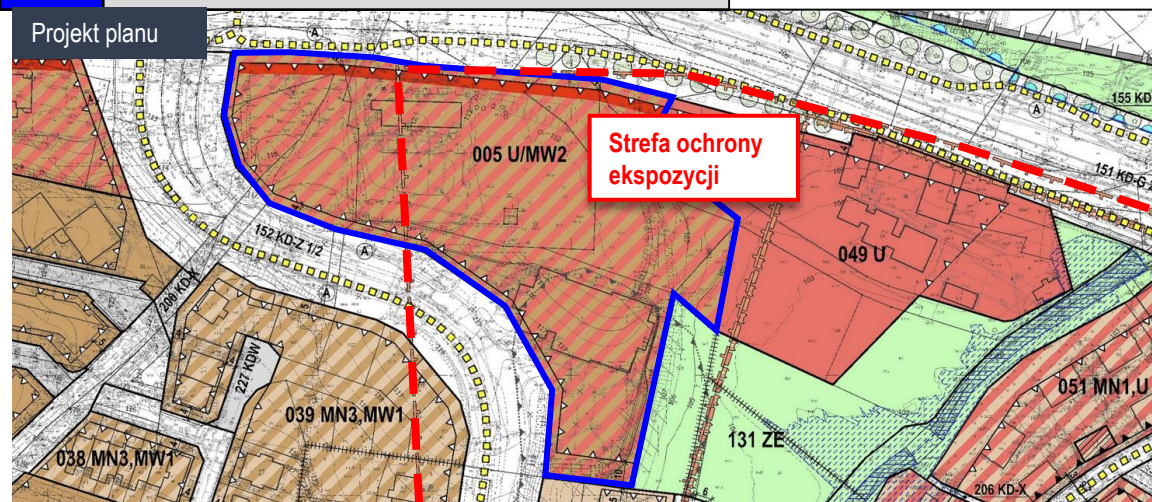
Zmiana wartości parametrów na terenie 005 U/MW2 w rejonie skrzyżowania ul. Chwaszczyńska i ul. Gryfa Pomorskiego:

- podniesienie wysokości zabudowy z 13 m do 17 m z miejscową dominantą do wysokości 25 m o powierzchni do 30% powierzchni terenu.
- zwiększenie intensywności zabudowy z 2,6 do 3,2 i niezagłębionej z 1,6 do 2,2.

Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 005 U/MW2, umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dostosowanej do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Ze względu na położenie przeważającej części terenu w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził zgody na propozycje zwiększania wysokości zabudowy w stosunku do ustaleń wynikających z obecnie obowiązującego planu miejscowego, który dopuszcza wysokość budynków do 13 m.

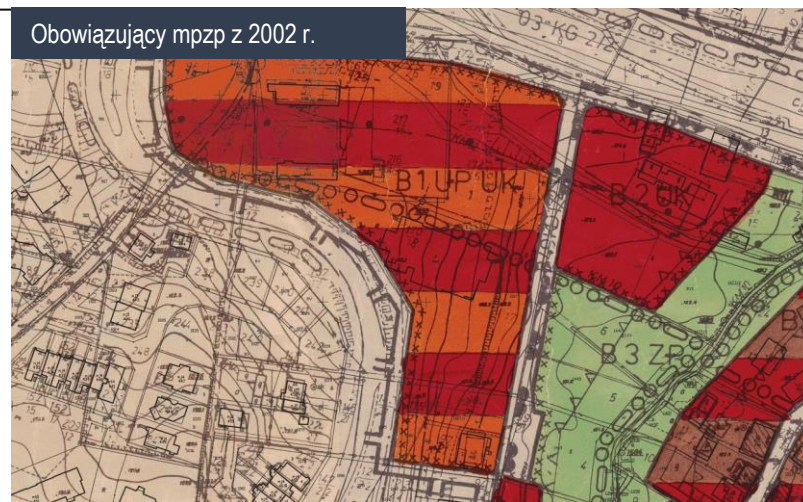
Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, sporządzany jest zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Natomiast wg art. 17 pkt 6 lit b, projekt planu wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu

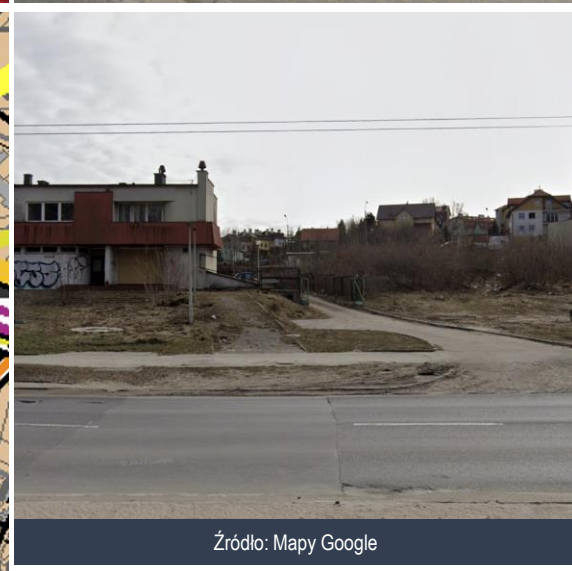
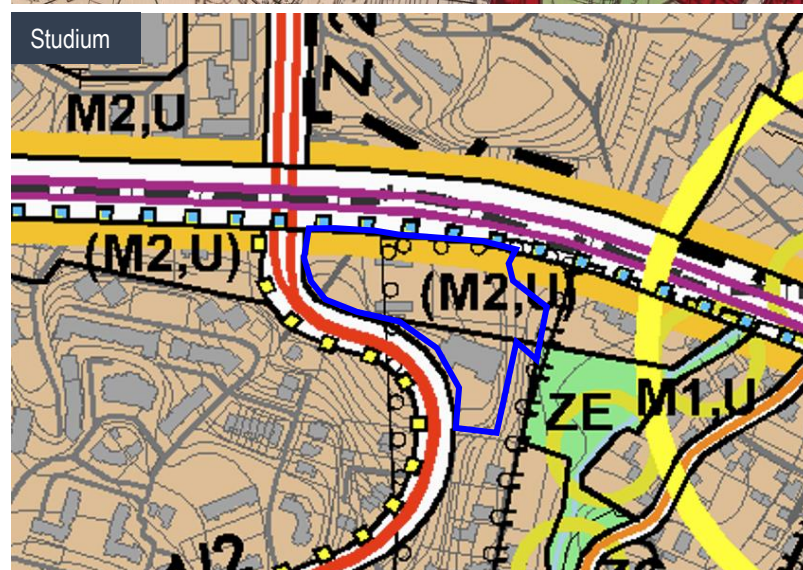


Strefa ochrony ekspozycji

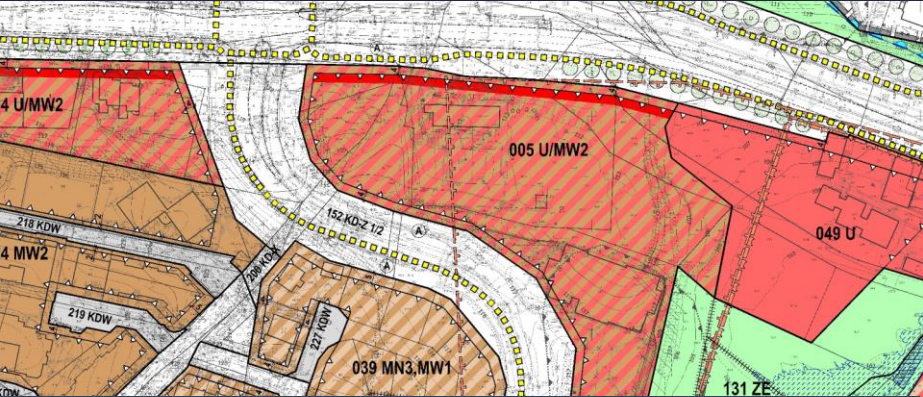
Obowiązujący mpzp z 2002 r.



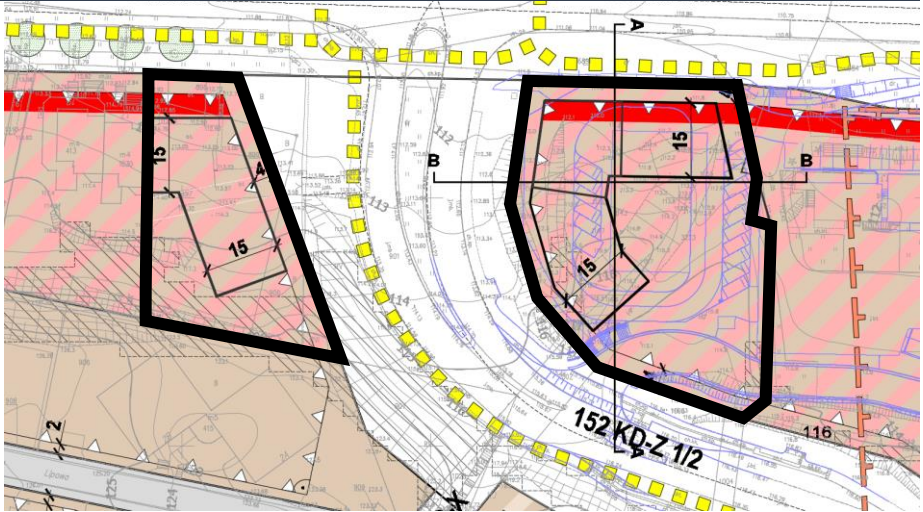
Studium



Źródło: Mapy Google



Analiza parametrów zabudowy przedstawionych w uwadze (mat. BPPMG)



Nr działki: 3223 i 978 (powierzchnia ewid. 2814 m²)

Zabudowa usługowa / wielorodzinna

	Parametry zabudowy wg projektu mpzp [max]	Parametry zabudowy wg uwagi
Nadziemna intensywność zabudowy	1,6	2,2
Powierzchnia zabudowy	0,4	
Wysokość budynków	13 m (4 kondygnacje)	17 m (5 kondygnacji), 25 m – dominanta 30% powierzchni terenu (8 kondygnacji)



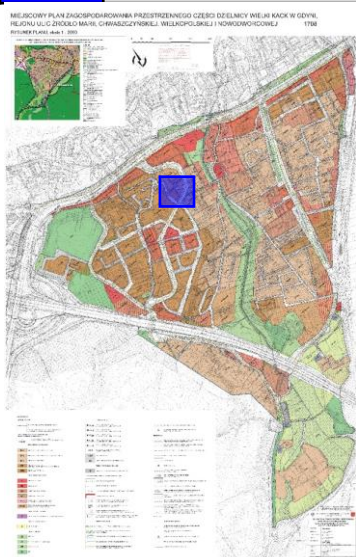
Analiza parametrów zabudowy przedstawionych w uwadze (mat. BPPMG)



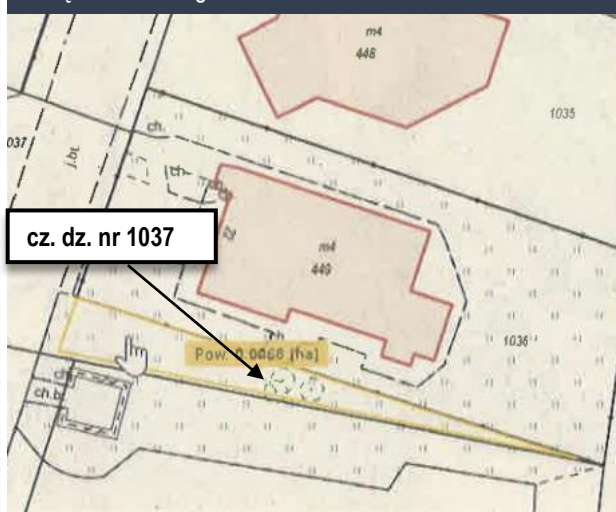
40

Zmiana przeznaczenia działki nr 1037 z zabudowy wielorodzinnej poprzez dołączenie jej do terenu 039 MN2,MW1

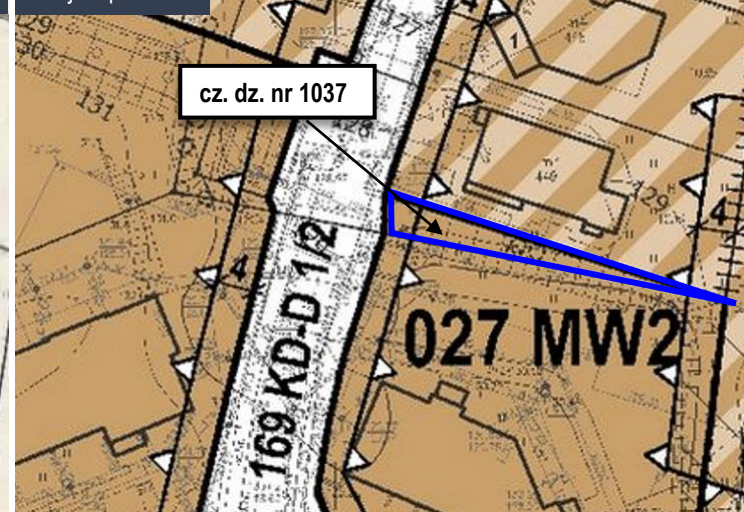
Prop. nieuwzględnienia: Przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania związanego z działką nr 1051 (budynek wielorodzinny przy ul. Gryfa Pomorskiego 44). Część gminnej działki nr 1037 przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną (teren 027 MW2) obejmuje fragment skarpy oraz ogrodzenie związane funkcjonalnie z zagospodarowaniem ww. budynku wielorodzinnego.



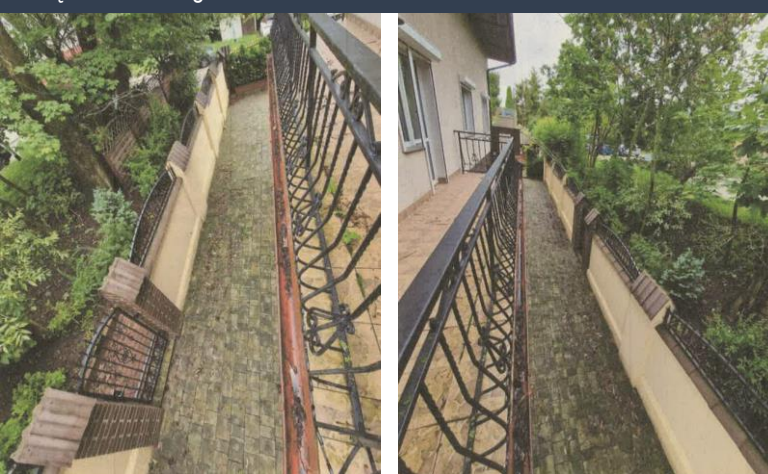
Załącznik do uwagi nr 40



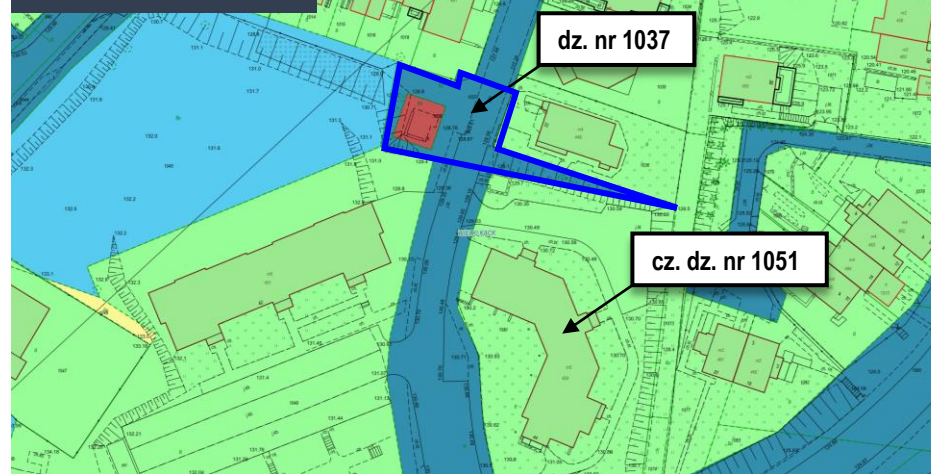
Projekt planu



Załączniki do uwagi nr 40



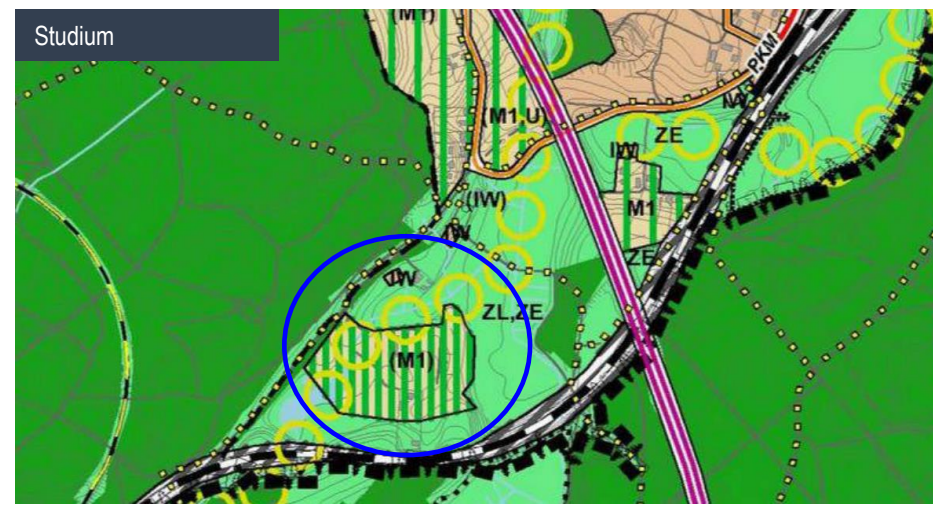
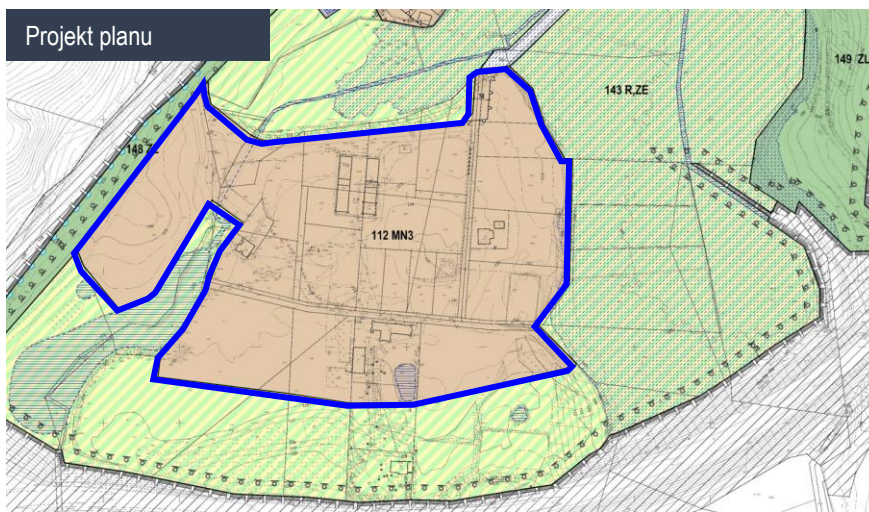
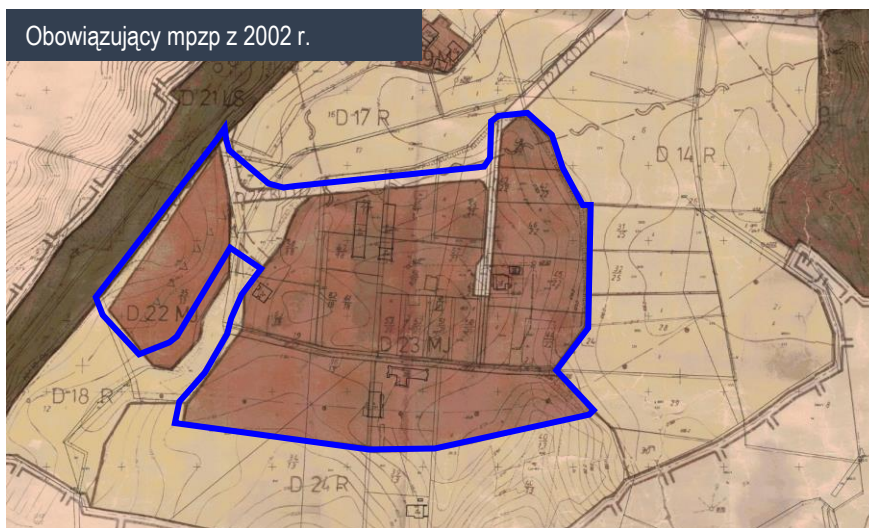
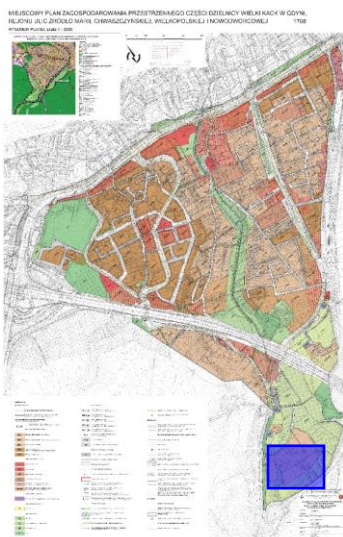
Struktura władania



- 1) Zmiana/uzupełnienie sposobu zapisu karty o tereny rolnicze (112 R,MN3), tj. Tereny rolnicze, zabudowa jednorodzinna powierzchnia zabudowy — do 0,35 powierzchni działki budowlanej. Ponadto, pozostawienie w karcie 112 R,MN3 zapisów analogicznych jak dla karty terenu D23 MJ w obowiązującym planie, w tym zwłaszcza: „realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej możliwa po realizacji drogi dojazdowej oraz doprowadzeniu do granicy działki infrastruktury technicznej w zakresie: wodociąg miejski, kanalizacja sanitarna odprowadzająca ścieki do miejskiego systemu kanalizacyjnego”.

Prop. nieuwzględnienia: Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r. oraz uwzględniają częściowo wniosek osób wnoszących uwagę z 28.02.18 r. **Ze względu na znaczną powierzchnię terenu oraz istotne różnice w charakterze dopuszczonej funkcji jednorodzinnej i produkcji rolniczej, uwzględnienie uwagi nie jest zasadne.** Ze względu na istniejącą zabudowę zagrodową zasadne jest uzupełnienie zapisów projektu planu o funkcję adaptowaną.

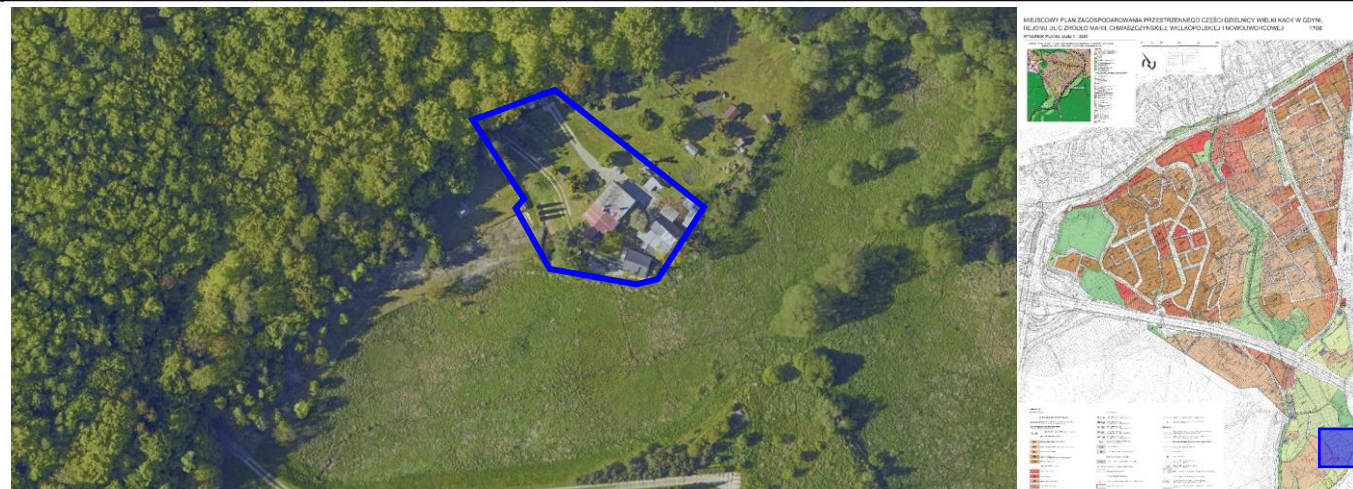
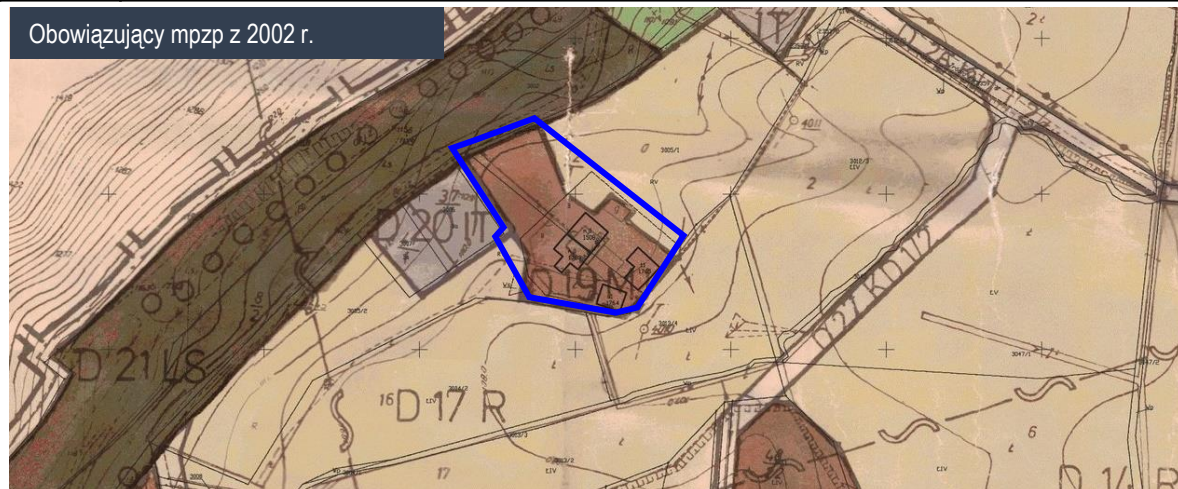
Obecnie obowiązujący plan miejscowy, uchwalony w 2002 r., sporządzony został na podstawie przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia ww. planu nie spełniają obecnych wymogów i standardów wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w związku z tym wymagają aktualizacji, co stanowi główny cel sporządzanego projektu planu. Powyższe stoi w sprzeczności w zakresie możliwości kontynuacji zapisów o charakterze warunkowym.



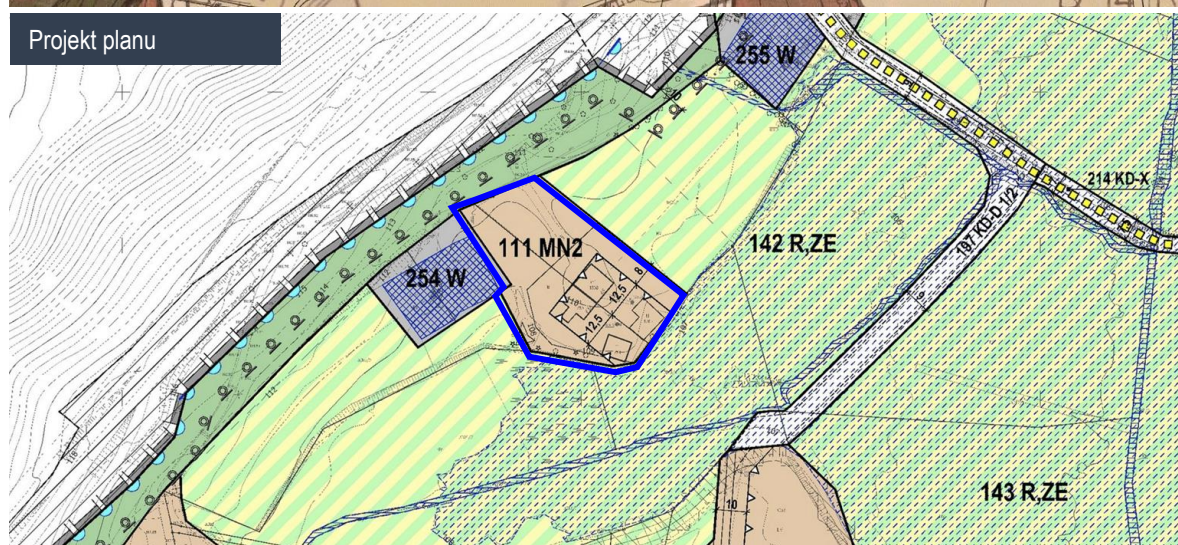
- 2) Pozostawienie w karcie 111 MN2 zapisów jak dla karty terenu D19MJ w obowiązującym planie, w tym zwłaszcza „zakaz realizacji nowej zabudowy, dopuszczalne jedynie odtworzenie zabudowy istniejącej” a także wprowadzenie zapisu o braku możliwości dalszych podziałów działek.

Prop. nieuwzględnienia: Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r., dostosowane są do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz wymogu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych umożliwiają wydzielenia geodezyjne wyłącznie zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, bez możliwości wtórnego podziału wewnątrz terenu przeznaczonego pod zabudowę. Ze względu na istniejącą zabudowę zagrodową zasadne jest uzupełnienie zapisów projektu planu o funkcję adaptowaną.

Obowiązujący mpzp z 2002 r.



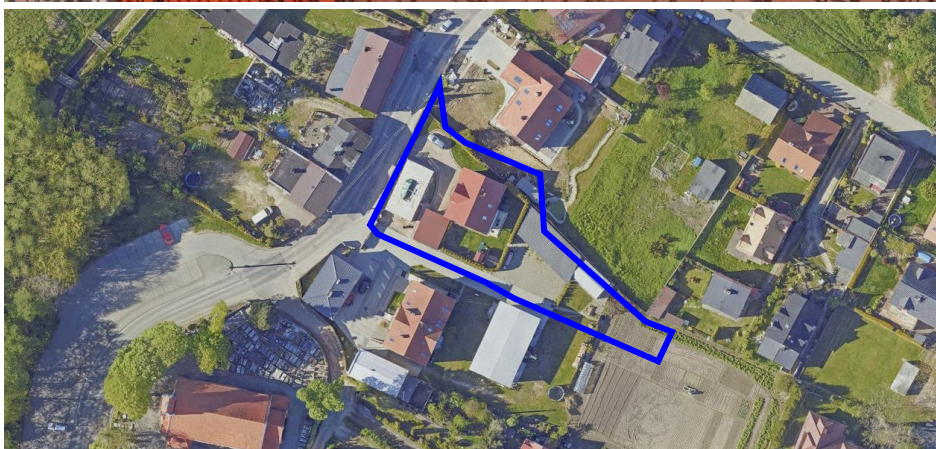
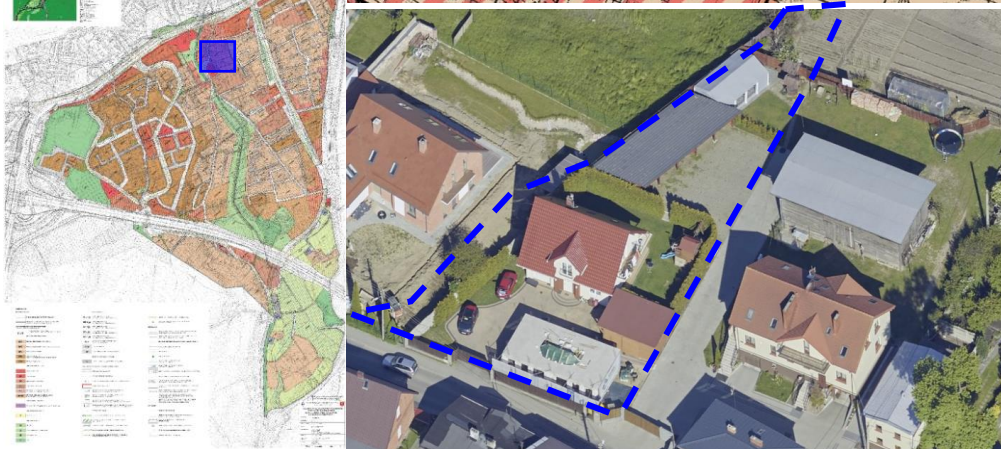
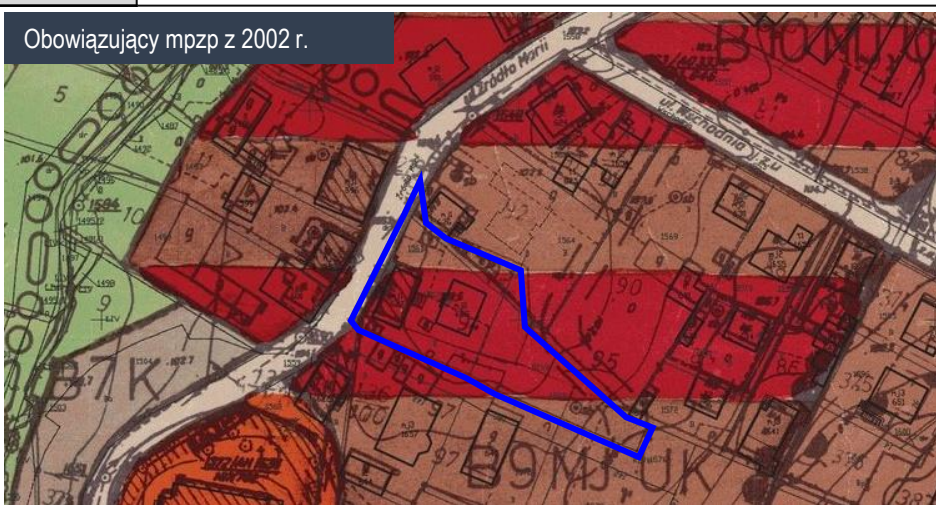
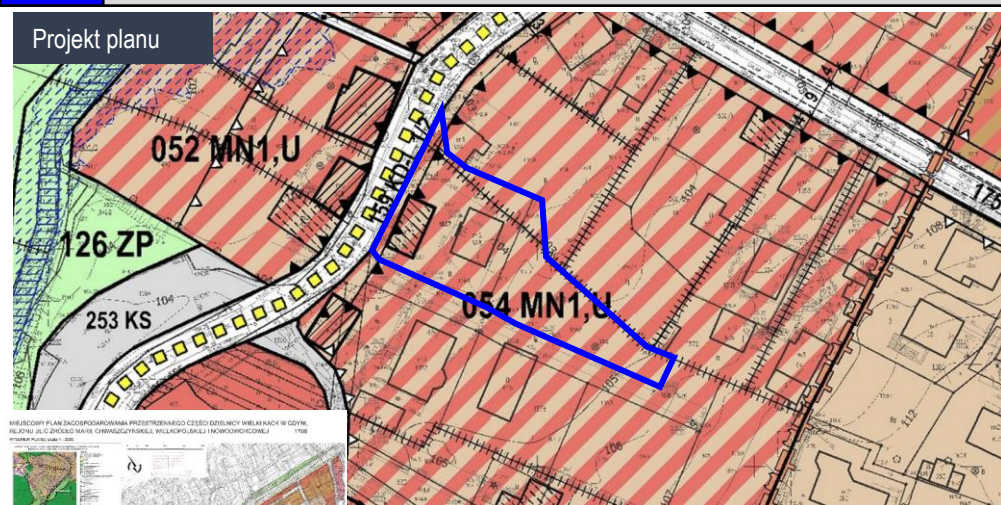
Projekt planu



- 1) usunięcie graficznego oznaczenia historycznego podziału parcelacyjnego z mapy pomiędzy działkami 1567, 1568, 1565, 1566 oraz dodanie zapisu umożliwiającego scalanie działek;
 - 2) weryfikacja zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w § 14 ust. 27 pkt 5 poprzez:
 - dodanie zapisu w lit a: bez wliczania powierzchni budynków objętych ochroną konserwatorską;
 - dodanie zapisu w lit c: w przypadku rozbudowy - zachować kolor i wykończenie dachu;
 - usunięcie słowa w zapisie lit d tiret drugie „ceramicznych”;
 - dodanie zapisu w lit f: bez wliczania powierzchni budynków objętych ochroną konserwatorską;
 - dodanie zapisu w lit g: bez wliczania powierzchni budynków objętych ochroną konserwatorską;
- Zaapelowano o nienakładanie dodatkowych ograniczeń i obowiązków właścicielom którzy posiadają na swoich prywatnych posesjach obiekty o walorach kulturowych.

Prop. nieuwzględnienia: Zakres opracowanego projektu planu, obejmujący historyczne podziały parcelacyjne, stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu w strefie „A” obejmującej obszar zespołu ruralistycznego dawnej średniowiecznej wsi Wielki Kack wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje m.in. „zachowanie historycznych podziałów własnościowych siedlisk i działek lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą małej architektury, bądź zieleni. Informacja o przebiegu historycznych podziałów własnościowych i dróg znajduje się w opracowaniu „Studium ochrony wartości kulturowych i wnioski konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wielki Kack w Gdyni” zawartym w dokumentacji planu oraz u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”. W zakresie przedmiotowych działek, powyższe studium wskazuje ochronę północnej granicy ewidencyjnej działek nr 1567 i 1568.

Opracowany projekt planu sporządzany jest zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zakresie terenu obejmującego przedmiotowe działki, projekt planu przewiduje przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oparte o ustalenia obowiązującego planu miejscowego, dostosowane do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uwzględniające szereg warunków PWKZ w Gdańsku, po spełnieniu których możliwe było uzgodnienie projektu planu.

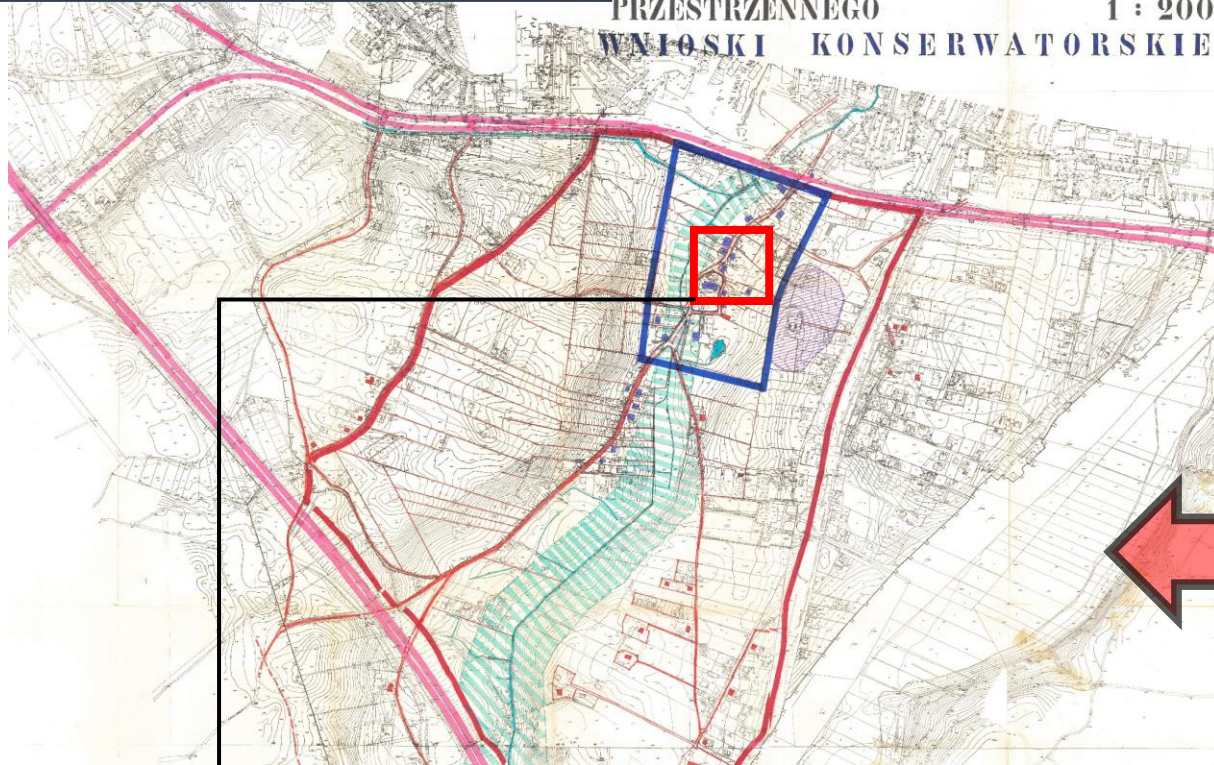


Część warunków dotyczyła zasad scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym ochroną konserwatorską, w tym odniesienia do przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami a także uszczegółowienia zasad kształtowania zabudowy. W ocenie PWKZ w celu właściwej ochrony elementów historycznego zagospodarowania terenu oraz charakteru i skali zabudowy, w celu harmonijnego wpisania w kontekst miejsca, zasadne jest doprecyzowanie parametrów urbanistycznych takich jak forma dachów, rodzaj pokrycia dachów, kolorystyka, co przedstawione zostało w warunkach PWKZ.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami kulturowymi oraz prawnymi, w projekcie planu, ustalone zostały zasady ochrony konserwatorskiej oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi PWKZ. Intencją zapisu zarówno obowiązującego jak i sporządzanego planu jest zachowanie historycznych podziałów utrwalonych do obecnych czasów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz ochrona przed ewentualnym scalaniem. Niezależnie od ustaleń planu kwestie związane z zagospodarowaniem i zabudową w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, będą wymagały stosownego uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

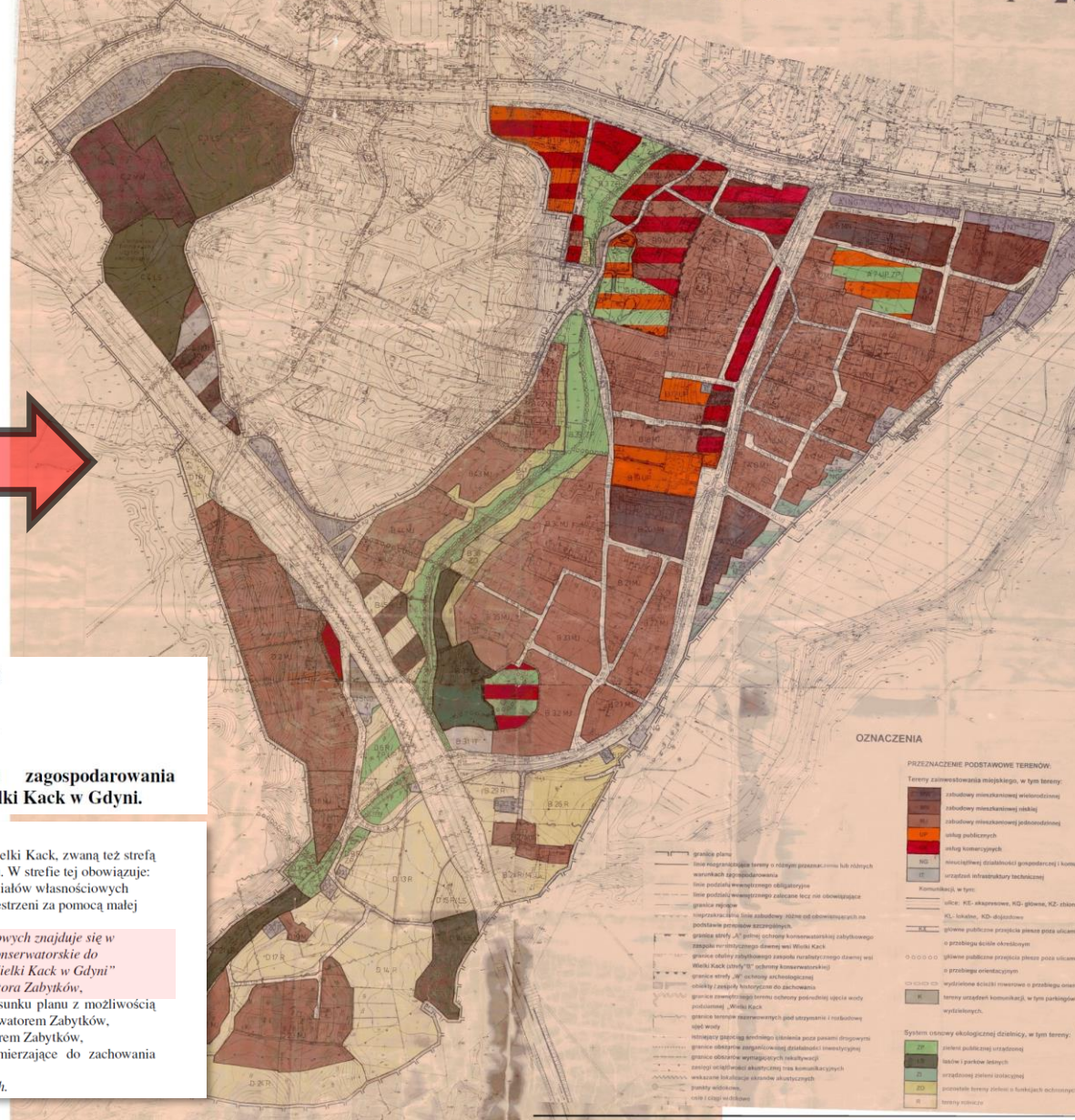
Wnioski konserwatorskie do planu 1701 (1994 r.)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WNIOSKI KONSERWATORSKIE
1 : 2000



Obowiązujący mpzp z 2002 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
1 : 2000



Uchwała Nr XLII/1336/2002
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 czerwca 2002 roku

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni.**

§ 15

1. Ustala się outline zabytkowego zespołu ruralistycznego dawnej wsi Wielki Kack, zwaną też strefą "B" ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje:
 - 1) zachowanie historycznego przebiegu dróg oraz historycznych podziałów własnościowych siedlisk i działek lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą małej architektury, bądź zieleni.

Informacja o przebiegu historycznych dróg i podziałów własnościowych znajduje się w opracowaniu "Studium ochrony wartości kulturowych i wnioski konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wielki Kack w Gdyni" zawartym w dokumentacji planu oraz u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

 - 2) zachowanie i adaptacja zabudowy historycznej oznaczonej na rysunku planu z możliwością rozbudowy i przebudowy po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 3) uzgadnianie projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4) oraz inne regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych, zmierzające do zachowania wartości kulturowych,
 - 5) Zaleca się usunięcie lub przebudowę obiektów dyszharmonizujących.

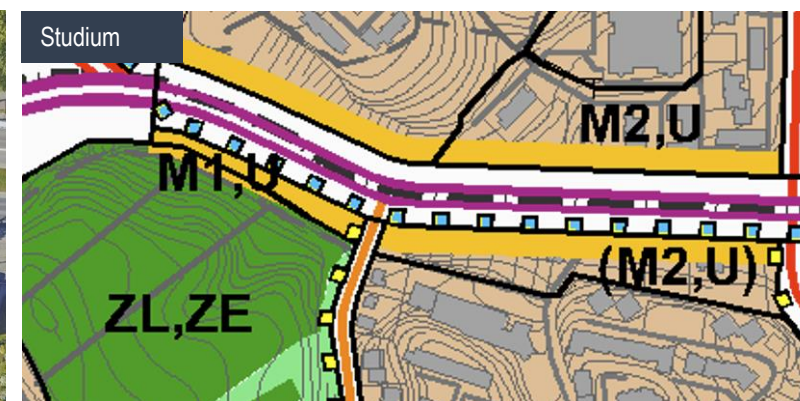
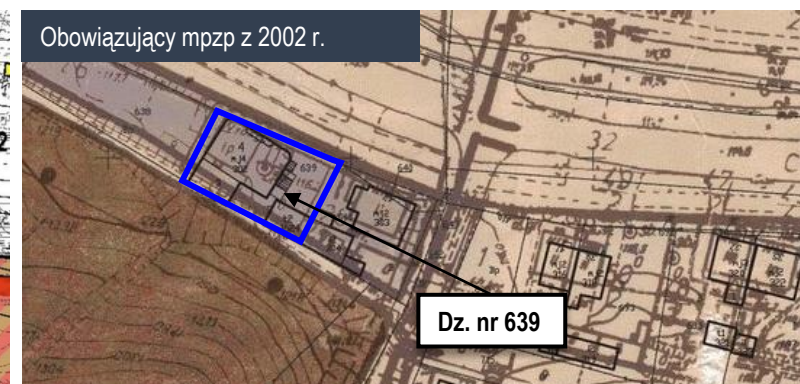
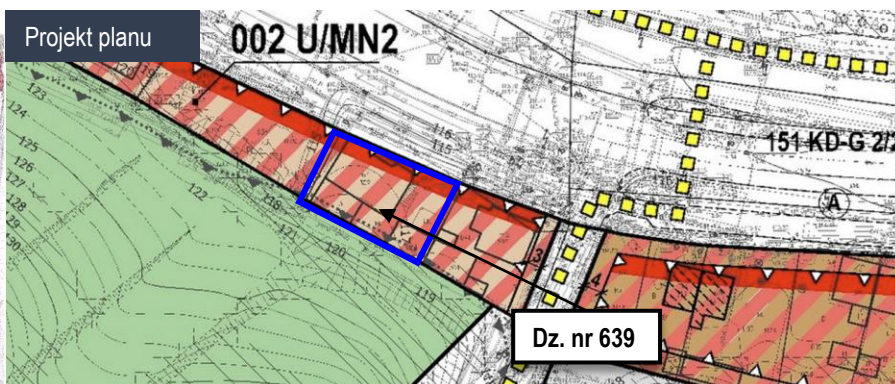
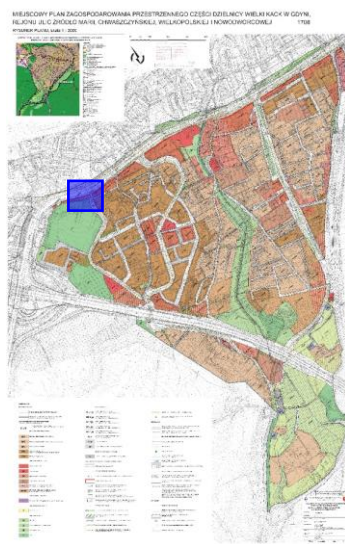


- 1) Ustalenie zapisów dotyczących przeznaczenia terenu i zasad kształtowania zabudowy dla karty 002 U/MN2 tożsamy z zapisami w karcie 003 U/MW2
- 2) Zachowanie zapisów wynikających ze studium
- 3) Zmiana zapisu z 002 U/MN2 na 002 U lub MN2, aby nie dopuścić do wytworzenia jedynie funkcji mieszkaniowej lub jedynie funkcji usługowej
- 4) Zapytanie o zasadność zapisu dot. funkcji adaptowanej

Prop. nieuwzględnienia: Ad 1) Ustalane w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu 002 U/MN2 kontynuują założenia obowiązującego mpzp, uchwalonego w 2002 r., które dostosowane zostały do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz wymogu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Przywołane w uwadze inwestycje drogowe nie zmieniły uwarunkowań przestrzennych**, istniejących w kwartale obejmującym m.in. działkę nr 639. Dotyczy to w szczególności **braku spełnienia wymaganych odległości budynków od lasu, czy zapewnienia na działce standardów terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych dla mieszkańców, które uzasadniają ograniczenie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej**. Z uwagi na ustalenia obowiązującego mpzp oraz uwarunkowania przestrzenne nieruchomości zasadna jest kontynuacja funkcji usługowej z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na istniejącą zabudowę w rejonie skrzyżowania ul. Chwaszczyńskiej i Gómiczej, przekraczającą parametry ustalone w mpzp, zapisy projektu planu przewidują adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. W związku z powyższym postulowana intensyfikacja zabudowy oraz funkcji mieszkaniowej przy obecnych uwarunkowaniach przestrzennych nie jest zasadna.

Ad 2) Rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój za podstawę przekształceń zagospodarowania obszaru objętego planem oraz realizują politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Kilka symboli funkcji wskazanych na jednym obszarze (np. M1,U) oznacza funkcje alternatywne – do uściślenia w planie miejscowym. **Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz precyzują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie analiz przestrzennych, nie mogą naruszać ustaleń Studium.**

Ad 3,4) **Przedmiotowy projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z zasadami techniki prawodawczej.** W karcie terenu 002 U/MN2, ustalone zostało przeznaczenie terenu – „ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu”. Sposób opisu przeznaczenia terenu jest zgodny ze standardem zapisów stosowanych obecnie w planach miejscowych. W przypadku przedmiotowego terenu oznacza możliwość realizacji budynków o pełnej funkcji usługowej lub budynków o funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej, gdzie usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne wynikające z lokalizacji terenu, brak jest zasadności realizacji budynków o pełnej funkcji mieszkaniowej. Ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową (bez usług przynajmniej w części parterowej) niezbędna jest adaptacja funkcji, umożliwiająca uznanie jej za zgodną z planem oraz dopuszczającą działania inwestycyjne w zakresie istniejącego sposobu użytkowania niemieszczącego się w ustalonym przeznaczeniu terenu. Pozostałe funkcje wymienione w uwadze (usługowa, rzemieślnicza, drobna magazynowa) nie są sprzeczne z ustaleniami planu, w związku z tym nie wymagają adaptacji.



Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1708, obejmujący obszar o powierzchni 215 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ulic Chwaszczyńskiej i Wielkopolskiej,
- od południowego wschodu – wzdłuż zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego i wzdłuż granicy terenów kolejowych,
- od zachodu – wzdłuż dawnego przebiegu linii kolejowej, granic lasów Skarbu Państwa, Obwodnicy Trójmiasta do ul. Chwaszczyńskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 258 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 258 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodztynym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

b) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

c) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

d) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1;

MIJESJCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WIELKI KACK W GDYNI,
 REJONU ULIC ŹRÓDŁO MARI, CHWASZCZYŃSKIEJ, WIELKOPOLSKIEJ I NOWODWORCOWEJ 1708

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

