



Projekt uchwały w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni,
rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże (0102)

pkt 6.2

Sesja Rady Miasta
27.11.2024 r.



UCHWAŁA NR XXXII/1041/21

RADY MIASTA GDYNI

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże

Na podstawie art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹⁾), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

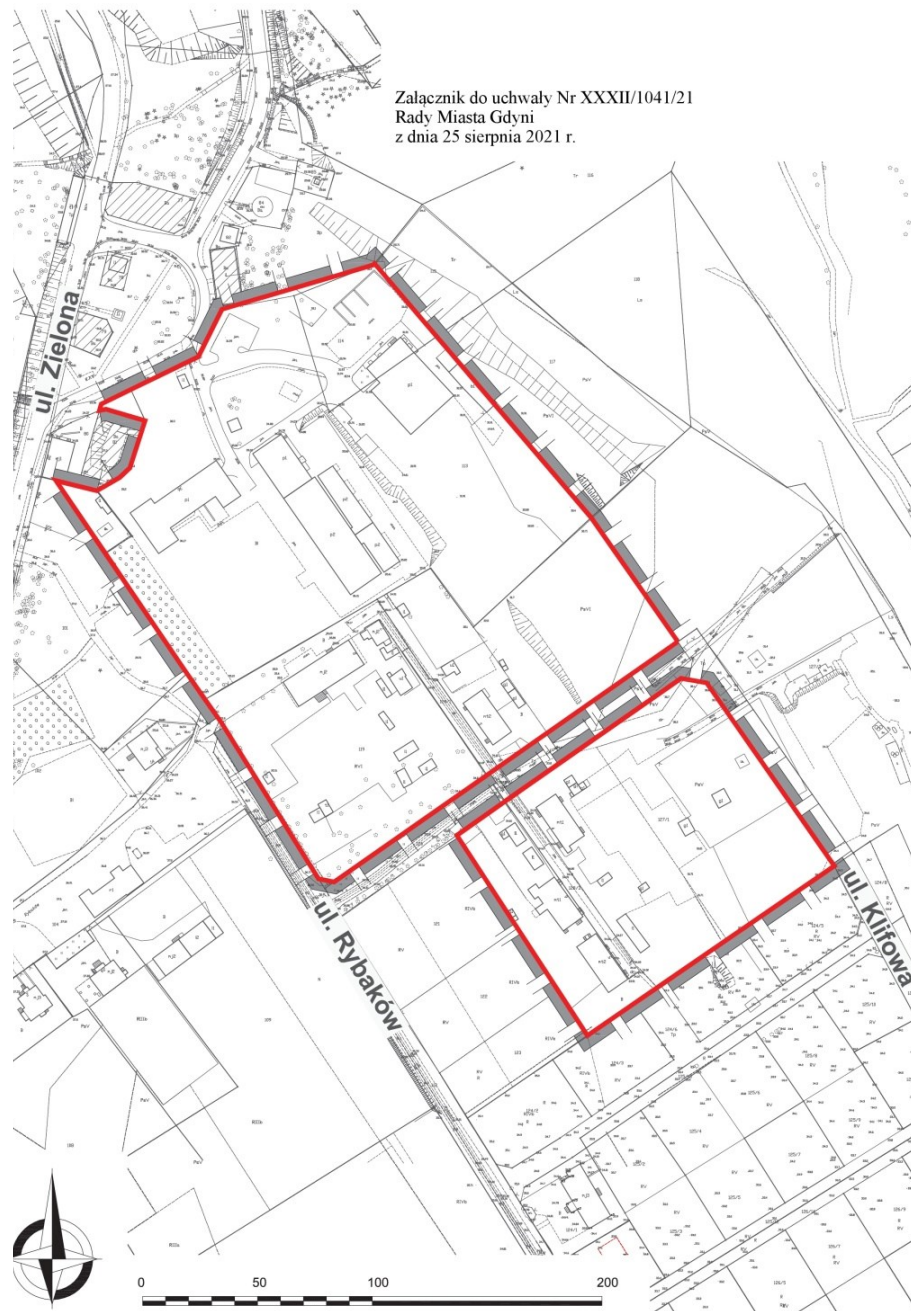
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego planem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska



Załącznik do uchwały Nr XXXII/1041/21
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Cel sporządzenia planu:

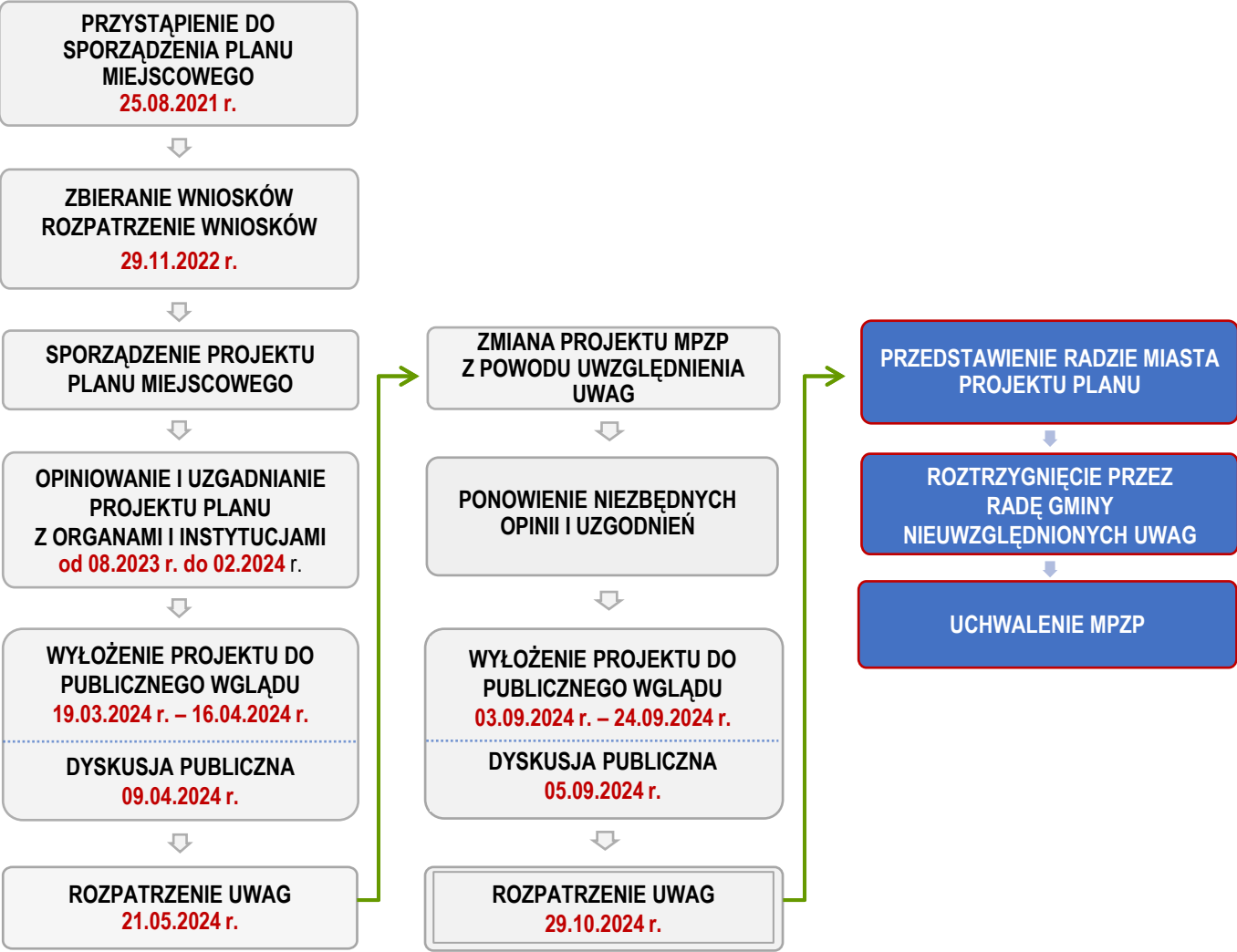
- **dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w budynkach zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże.** Większość budynków powstała jako budynki mieszkalne – dwór, dom zarządcy i czworaki. Obecnie nadal pełnią funkcję mieszkalną – znajdują się w nich mieszkania socjalne, a ich stan techniczny wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie pozwoli przeprowadzić niezbędne remonty bez konieczności zmiany funkcji całego zespołu.

- **uzupełnienie przeznaczenia terenów o funkcje usług kultury** na wszystkich terenach, w celu umożliwienia wprowadzenia funkcji społecznej w zespole dworsko-folwarcznym Nowe Obłuże, jak np. świetlice sąsiedzkie.

- ☐ **Podczas procedury sporządzania planu LIS wnioskowało o umożliwienie realizacji mieszkań wspomaganych, służących deinstytucjonalizacji usług opiekuńczych – rodzinne domy dziecka.**

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922.





ul. Rybaków 3



ul. Rybaków 4



Czworak - 3 mieszkania

Czworak - 5 mieszkań



ul. Rybaków 5

GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI

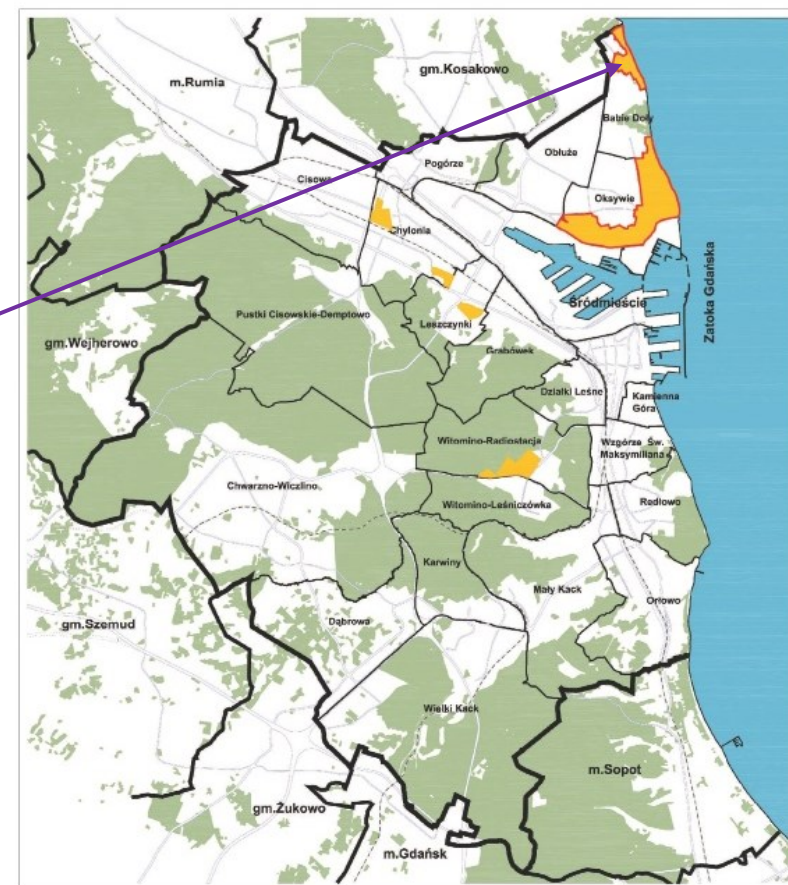
skala 1:5000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/435/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 30 marca 2016 r.

PODOBSZAR: CZĘŚĆ DZIELNICY BABIE DOŁY, REJON ULICY RYBAKÓW



MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH



W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026 zaplanowano w podobrazie rewitalizacji Babie Doły zadanie pod nazwą: *Poprawa stanu technicznego budynków komunalnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”*. Przedsięwzięcie polega na podejmowaniu czynności zmierzających do podniesienia jakości zamieszkiwania w sąsiedztwie oraz poprawy jakości otoczenia. W ramach realizacji zadania przygotowano Dokumentację architektoniczno-konserwatorską dla zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże w Gdyni.



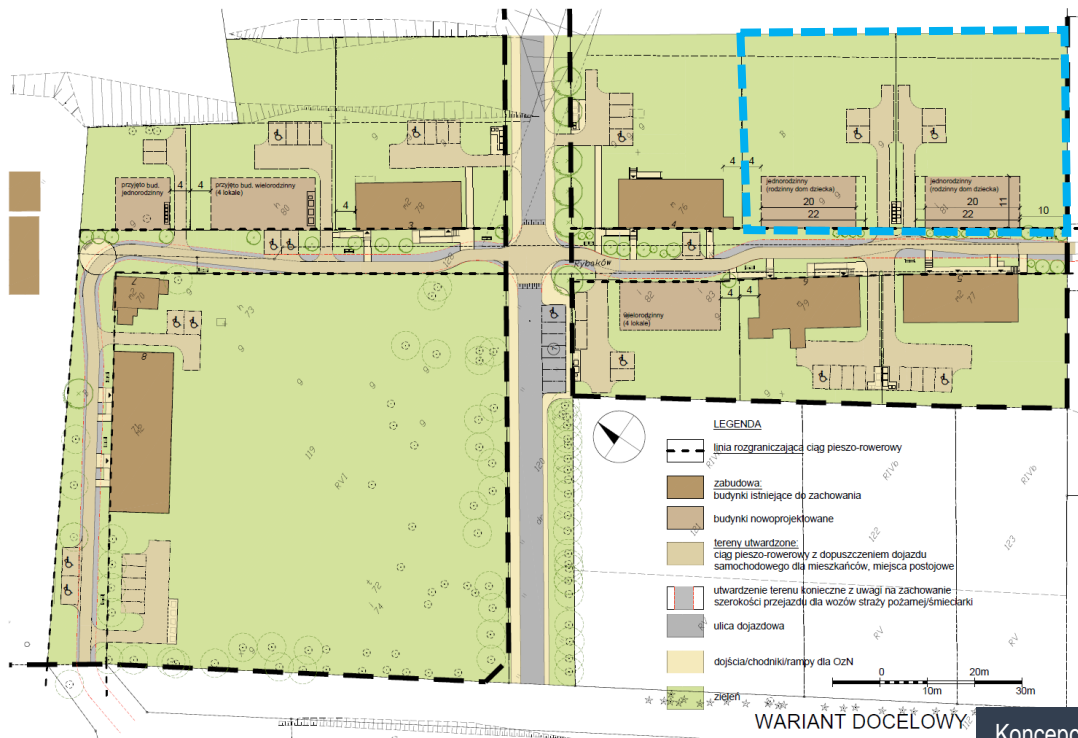
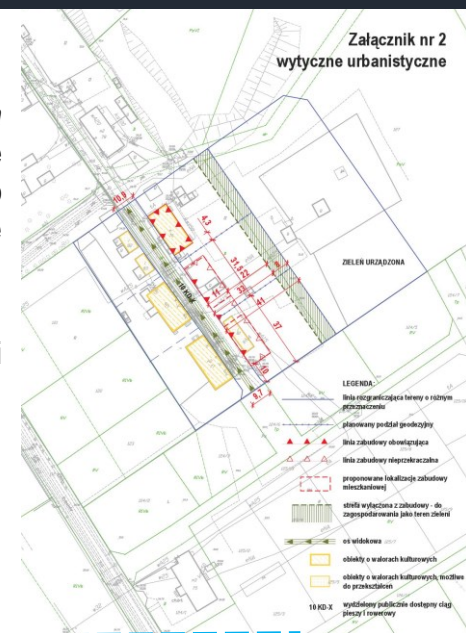
Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni



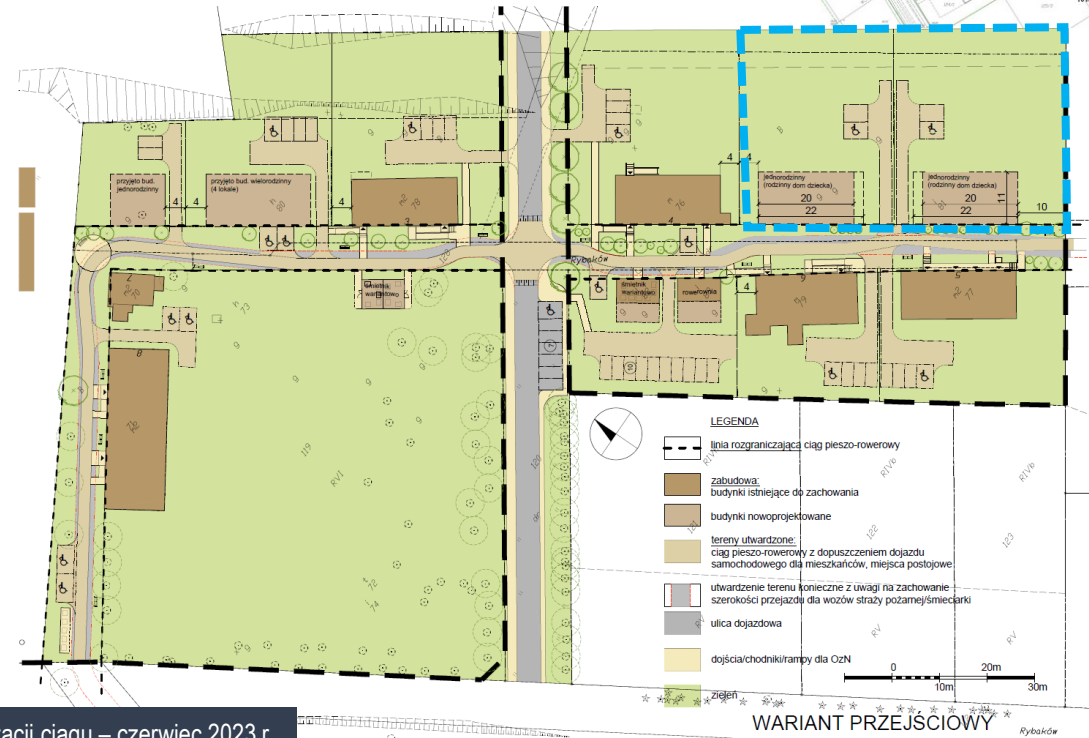
W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji przygotowywana jest *Koncepcja zagospodarowania ciągu pieszo-rowerowego w ul. Rybaków*, która będzie podstawą do projektu przebudowy przestrzeni publicznej, jako zadanie do realizacji (i pozyskania środków). Dodatkowo koncepcja wskazuje projektowane rodzinne domy dziecka. Projekt planu uwzględnia tą koncepcję.

Laboratorium Innowacji Społecznych podpisało umowę z projektantami Rodzinnego Domu Dziecka przy Rybaków:

- do 13.08.2024 została skończona koncepcja zabudowy
- trwają prace nad projektem budowlanym



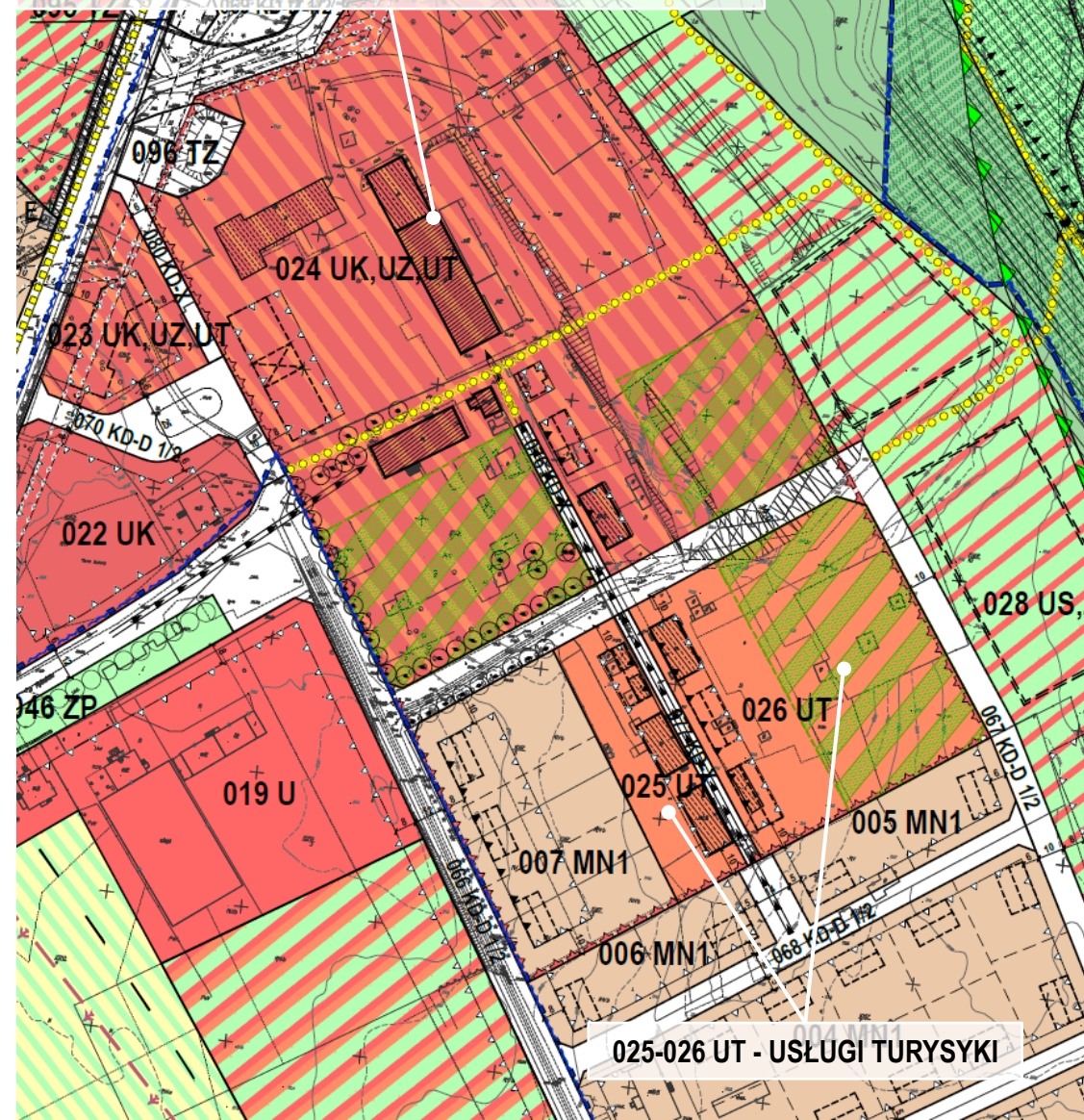
WARIANT DOCELOWY



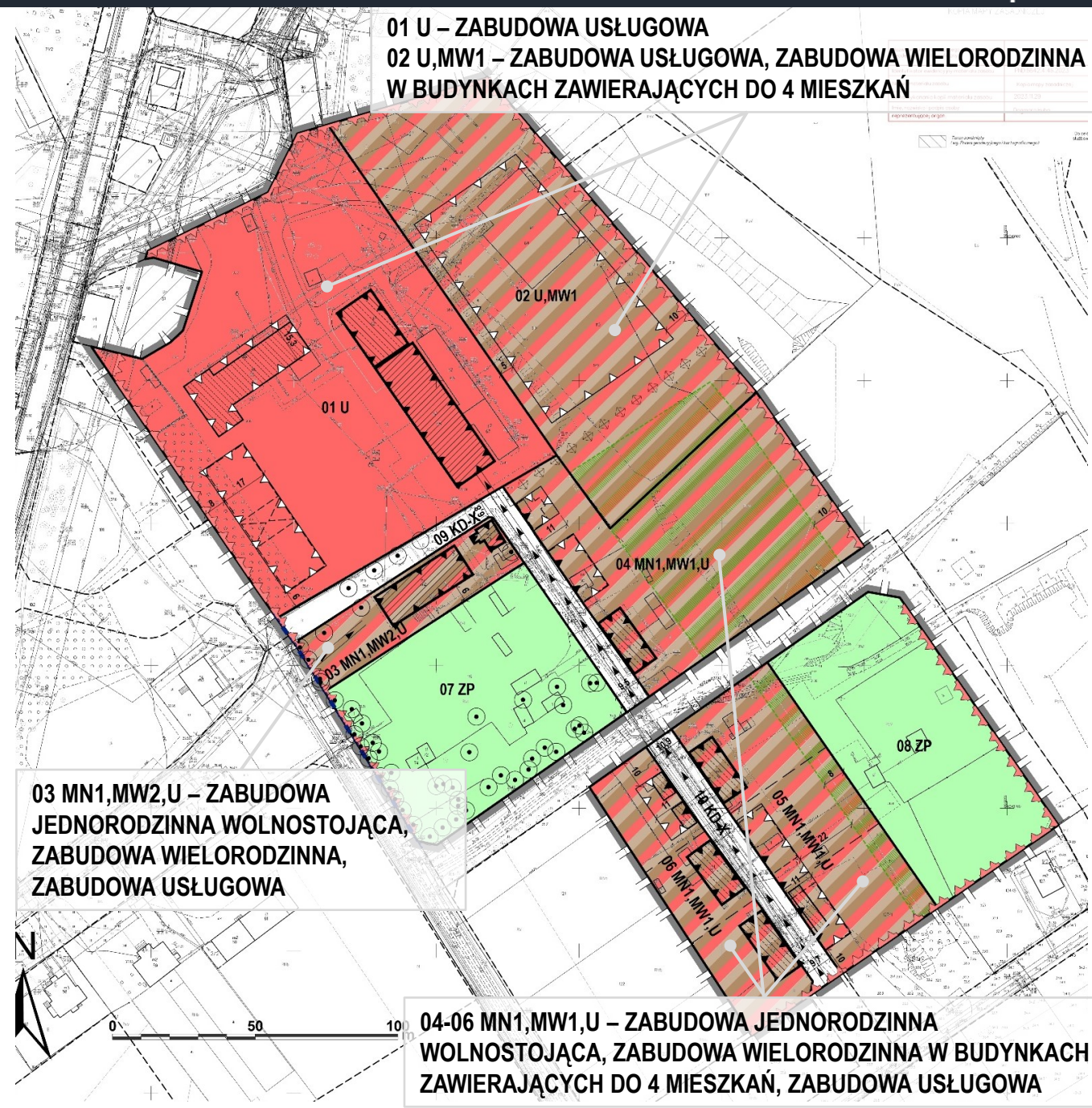
WARIANT PRZEJŚCIOWY

Koncepcja rewitalizacji ciągu – czerwiec 2023 r.

- wyklucza się sytuowanie szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży
- wyklucza się pola biwakowe i kempingi



01 U – ZABUDOWA USŁUGOWA
02 U,MW1 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA
W BUDYNKACH ZAWIERAJACYCH DO 4 MIESZKAŃ



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI
UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.**



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

 strefa przedmieść

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

 tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery)
- PBC min. 80%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

 US tereny usług sportu i rekreacji

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

 M1 tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

TERENY ZIELENI

 ZP tereny zieleni urządzonej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

*(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter
schematyczny, poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzone)*

 drogi zbiorcze - klasy Z

 ważniejsze lokalne trasy rowerowe

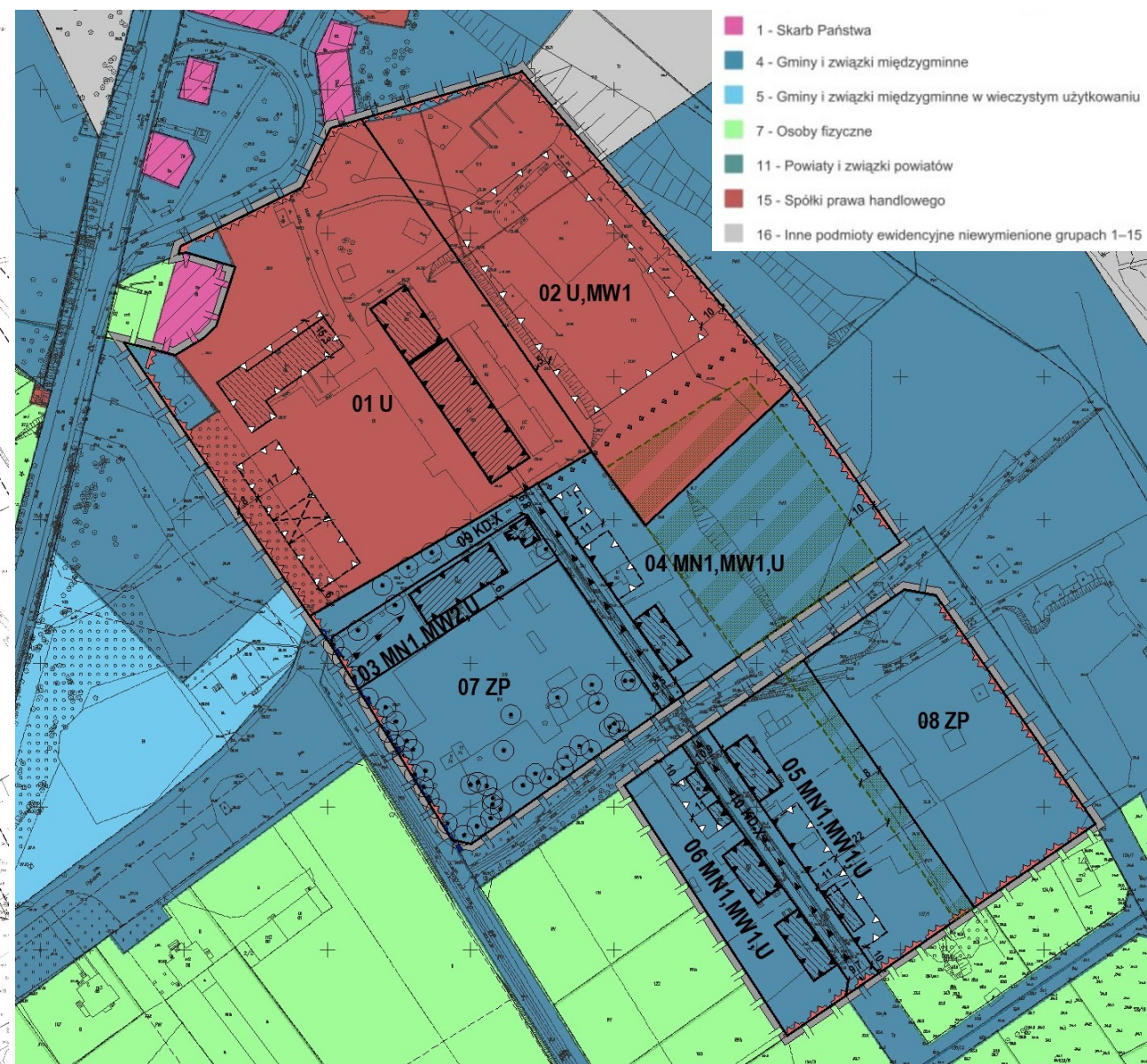
ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

TERENY ZAMKNIĘTE

 tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

 granice pasa ochronnego brzegu morskiego



I WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU od 19.03. do 16.04.2024 r.

termin składania uwag: **30.04.2024 r.**

1 UWAGA UWZGLĘDNIONA W CZĘŚCI

- ☐ REMONTOWA HOLDING S.A. złożyła jedną **uwagę** zawierającą 10 postulatów.
- ☐ Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem Nr 24/24/IX/M z dnia 21.05.2024 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, uwzględniając ją w części – punkty: 1, 5 (w części), 7 (w części), 8 i 9.
- ☐ Uwzględnienie uwagi warunkowane było uzgodnieniem zmienionego projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Organ ochrony zabytków nie wyraził zgody na wprowadzone przez Prezydenta zmiany projektu planu – uzgodnił projekt planu w sposób umożliwiający uwzględnienie wyłącznie jednego postulatu zawartego w uwadze (pkt 8).

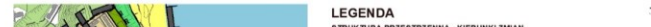
II WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU od 03.09. do 24.09.2024 r.

termin składania uwag: **08.10.2024 r.**

1 UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

- ☐ REMONTOWA HOLDING S.A. podtrzymała uwagi wniesione do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy – w zakresie, w jakim nie zostały uwzględnione w dotychczasowych pracach planistycznych.
- ☐ Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem Nr 555/24/IX/S z dnia 29.10.2024 r. nie uwzględnił uwagi uzasadniając rozstrzygnięcie brakiem uzyskania uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie proponowanych zmian.

RYSUNEK PLANU, skala 1:1000



STRUKTURA URBANISTYCZNE

 strefa przemysłowa

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

 tereny zielone urządzone (ogrody botaniczne, parki, buhaje)

 U_{M2} min. 80%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U_{M2} - obszary intensywniej zabudowy

U_{M2} - obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY UŚLUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

 **US** tereny usług sportu i rekreacji

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

 **M1** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

TERENY ZIELENI

 **ZP** tereny zieleni urządzone

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, poglądowy i nie należy uważać ich za przedziały)

 drogi dwukierunkowej - klasy Z

 ważniejsze lokalne trasy rowerowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

 tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej

 tereny portów i przystani, ochrona brzegu morskiego

 granice pasa ochronnego brzegu morskiego

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

 kwadraty graniczący powiatami ograniczających ustojałów dla wody Śliska Ochł.

 polnie lotnicze powiatu na płaszczyznach organizacyjnych położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZECIĄŻNIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OGRAZNIENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZECIĄŻNIENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
	SYMBOL, CYFROWY - NUMER TERENU SYMBOL, LITEROWY - CYFROWY - PRZECIĄŻNIENIE TERENU
01 MW1	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
	ZABUDOWA JEDNORÓDZINNA WOLNOSTOJĄCA
	ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZWISZAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
	ZABUDOWA WIELORODZINNA
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	ZABUDOWA USŁUGOWA
TERENY ZIELENI I WOD	
	ZIELEŃ URZĄDZONA
TERENY KOMUNIKACJI	
	WYDZIELEŃ PUBLICZNEGO DOSTĘPIE: PLACE, GĄSI PIĘSZE I ROWEROWE
WYRÓŻNIENIE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	OGRAZNIACZKA LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZECIĄŻKAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WARTOŚCIACH KULTUROTYCZNYCH
	OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROTYCZNYCH
	OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROTYCZNYCH, MOŻLIWE DO PRZEKŁZESZCZENIA
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBJĘTOŚĆ PEŁNEJ OCHRONY ORAZ RESTYTUCCJA ZASOBY (STR)
	DRZEWA DO ZACHOWANIA
	PLANOWANE NAASADZENIE LUDZIEŁUJĄCE SZPALEK ORZEW
	STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA TEREN ZIELEŃ
INFORMACJE	
	GRANICE PASA OCHRONNICZEGO
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZECIĄŻNIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICZ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	PRZEBIEG HISTORYCZNYCH ŚCIEŻEK
ZALECENIA	
	OSIE WIDOKOWE
	PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY
	PROPONOWANE PODDAŁY GEODEZYJNE

5. Zwiększyć na terenie 01 U wysokości zabudowy do 3 kondygnacji i 12-15 m dla budynków z grupy C oraz budynków nowo projektowanych.

9. Zmienić grupę ochrony konserwatorskiej budynku inwentarskiego (dawnej stajni) na terenie 01 U – z grupy B do grupy C. Dopuszczyć rozbudowę budynku.

Propozycja nieuwzględnienia :

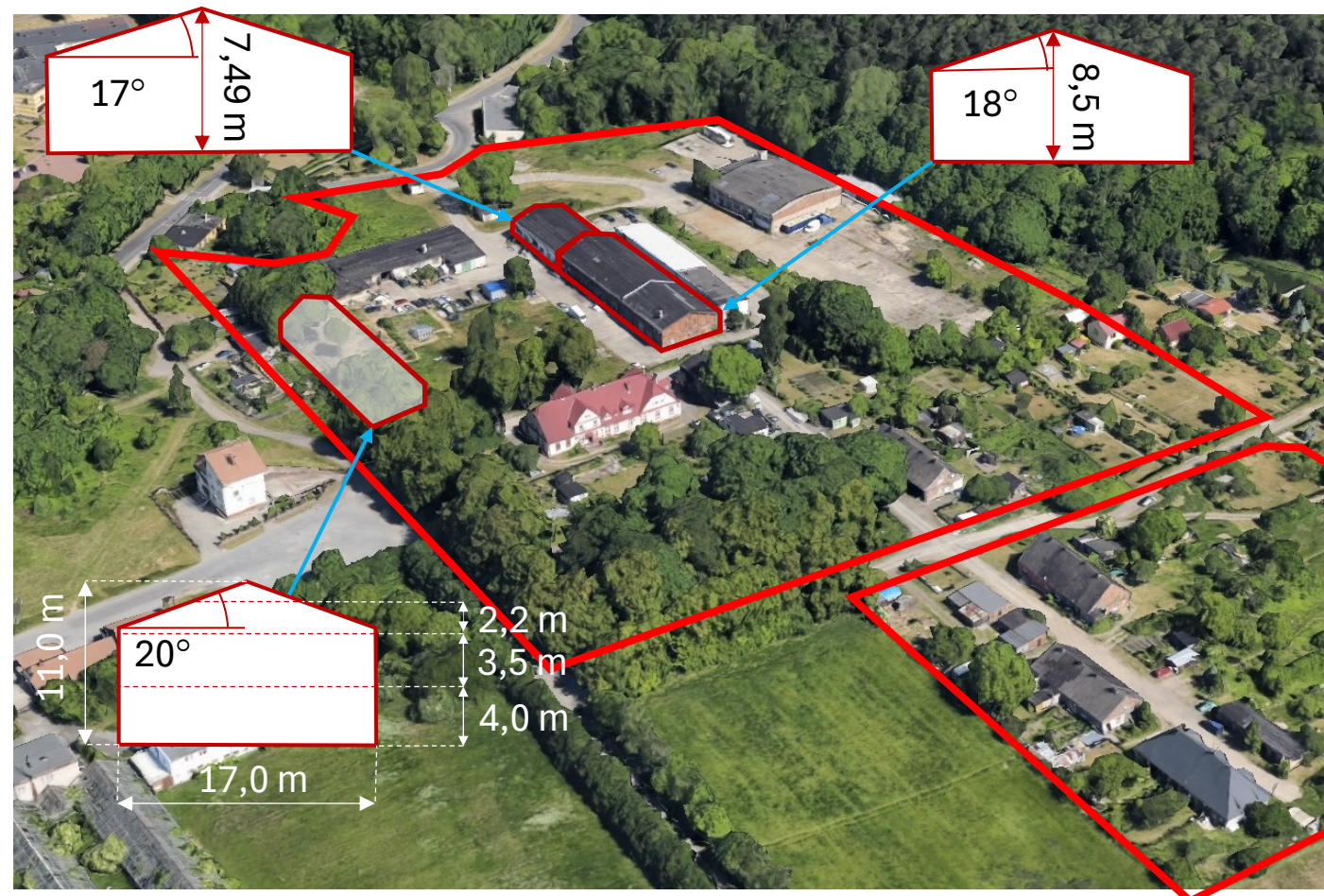
Ad 5 i 9. Projekt przedmiotowego planu miejscowego w wersji uwzględniającej te uwagi nie został uzgodniony z przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Tym samym brak jest możliwości uwzględnienia tych uwag.

Propozycja nieuwzględnienia:

Ad 5. Dla budynków nowoprojektowanych projekt planu przewiduje wysokość do 11 m. Dopuszczenie uzupełnienia zespołu dworsko-folwarcznego zabudową znacznie wyższą niż budynki historyczne negatywnie wpłynęłoby na spójność kompozycyjną. Nowa zabudowa nie powinna dominować nad istniejącymi budynkami.

Ad 9. Budynek inwentarski jest wartościowy w skali zespołu. Pomimo współczesnych przekształceń, zachowuje czytelną formę historyczną. Zasadne jest utrzymanie obecnych gabarytów budynku.

Projekt planu – II wyłożenie



6. Dopuścić dojazd do terenu 01 U poprzez ciąg 09 KD-X.

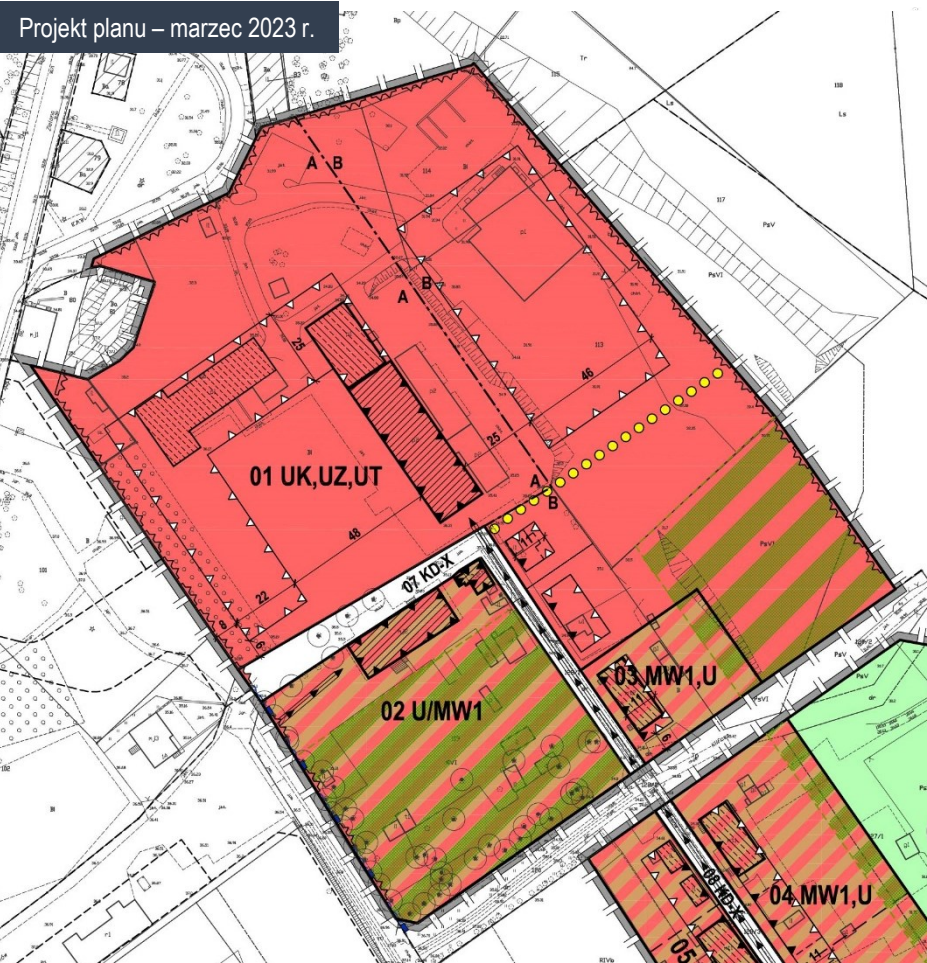
10. Zmienić nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 01 U jak w wersji projektu planu z 2023 r.

Propozycja nieuwzględnienia:

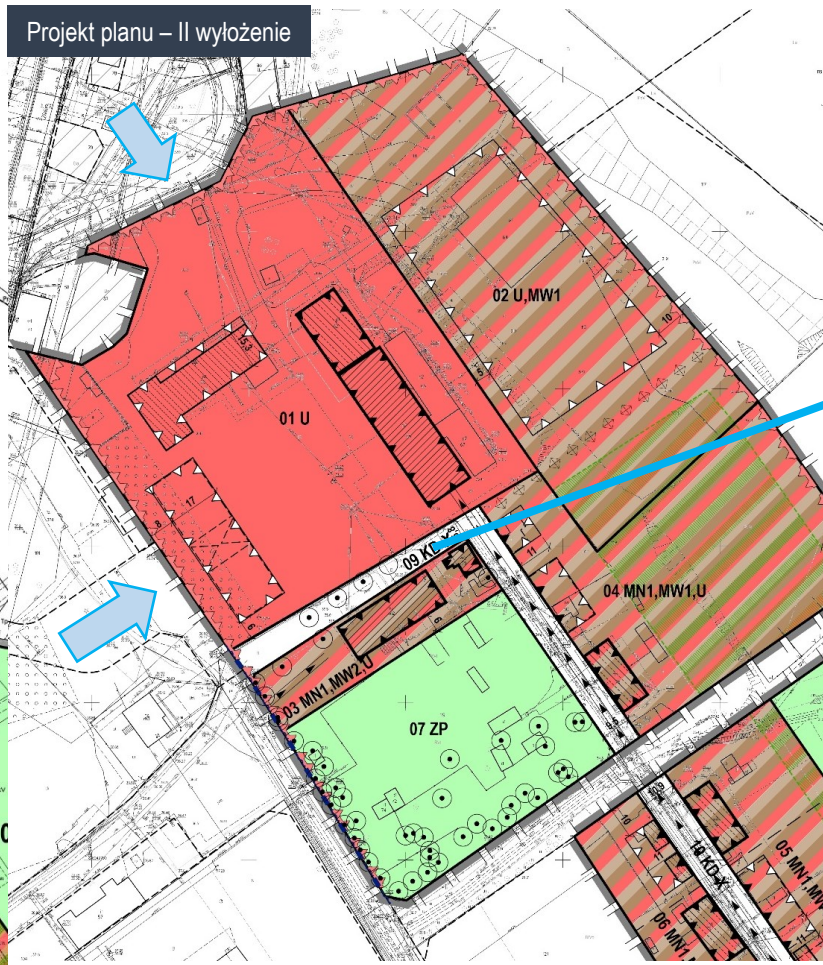
Ad 6. Projekt planu dla terenu 01 U ustala dojazd od ulic Rybaków i Zielonej (ulice poza obszarem objętym planem) lub dróg projektowanych poza obszarem objętym planem. Ciąg 09 KD-X jest ciągiem pieszym i nie jest niezbędny dla skomunikowania terenu 01 U. Ponadto wskazane jest ograniczenie ruchu samochodowego ze względu na istniejące na terenie ciągu drzewa wskazane w projekcie planu do zachowania.

Ad 10. Ustalenie przebiegu linii zabudowy po obrysach budynków objętych ochroną było jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez PWKZ. Nową zabudowę należy dopuścić wyłącznie w miejscu uwarunkowanym historycznie. Rozszerzenie obszaru objętego liniami zabudowy jest niezasadne.

Projekt planu – marzec 2023 r.



Projekt planu – II wyłożenie



Koncepcja rewitalizacji ciągu



3. Usunąć zapis o nawierzchni kamiennej z § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a w brzmieniu „ochrona historycznego układu przestrzennego z zachowaniem podwórza (dawnego majdanu), jako jednoprzestrzennego dziedzińca o nawierzchni kamiennej”.

4. Znieść zakaz realizacji balkonów (§ 5 ust. 1 pkt 1 lit. e), w szczególności w obrębie terenów 01 U i 02 U, MW1.

Propozycja nieuwzględnienia:

Ad 3. Pierwotnie dziedziniec majdanu wykonany był z bruku kamiennego. Zapisy planu nakazują konieczność zachowania lub ewentualnie odtworzenia nawierzchni historycznej z materiału, z którego był wykonany dziedziniec. Wymóg ten wynika z postanowień PWKZ.

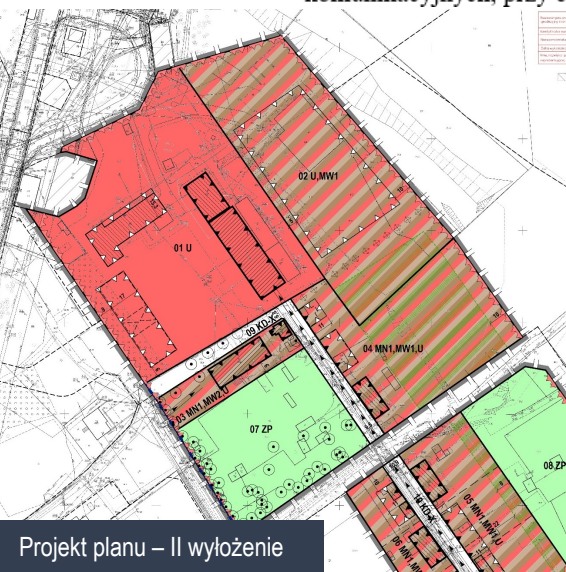
Ad 4. Zakaz realizacji balkonów był jednym z warunków uzgodnienia przez PWKZ.

§ 5

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obluże w rejonie ul. Rybaków, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują:

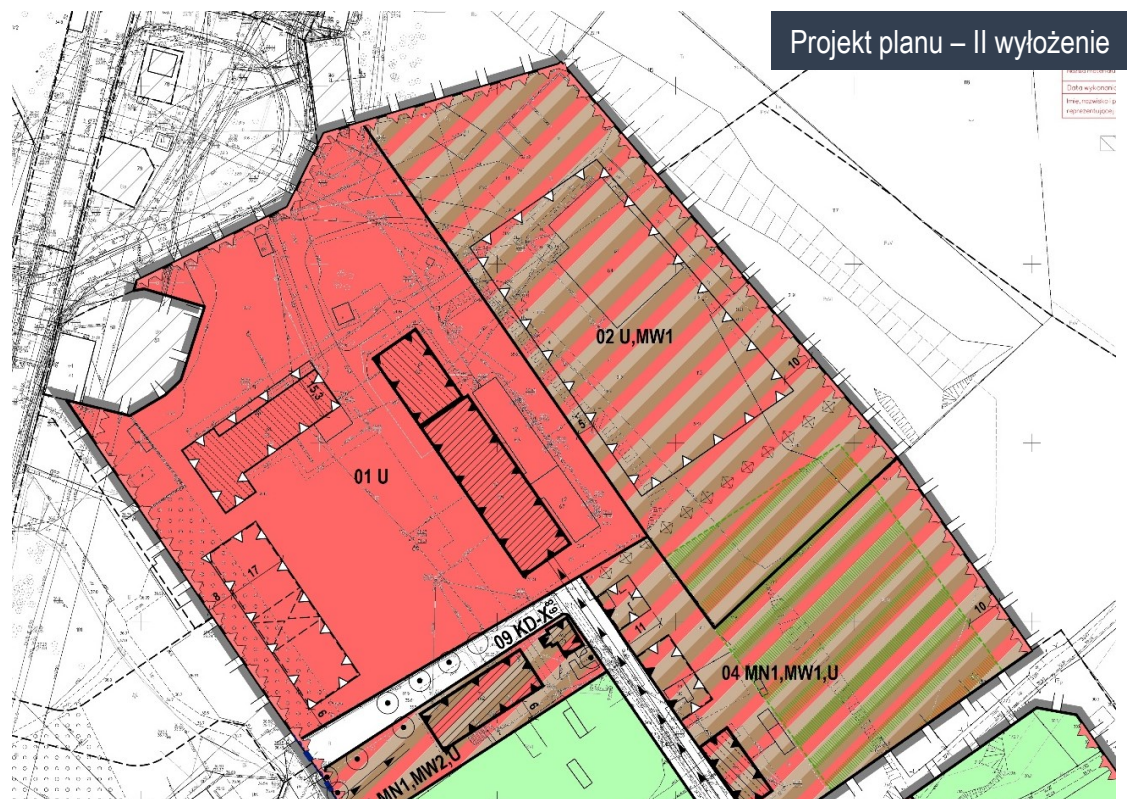
- ochrona historycznego układu przestrzennego z zachowaniem podwórza (dawnego majdanu), jako jednoprzestrzennego dziedzińca o nawierzchni kamiennej,
- zachowanie lub przywrócenie historycznych form brył budynków i wartościowych elementów wnętrza,
- dopuszczenie uzupełnienia zabudowy w granicach wyznaczonych liniami zabudowy, na zasadach określonych w kartach terenów,
- charakter i forma uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do charakteru zabudowy zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obluże,
- zakaz realizacji balkonów,
- zachowanie lub odtworzenie historycznej nawierzchni – bruk w rejonie majdanu i ciągów komunikacyjnych, przy czym dla ciągów pieszych z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c;



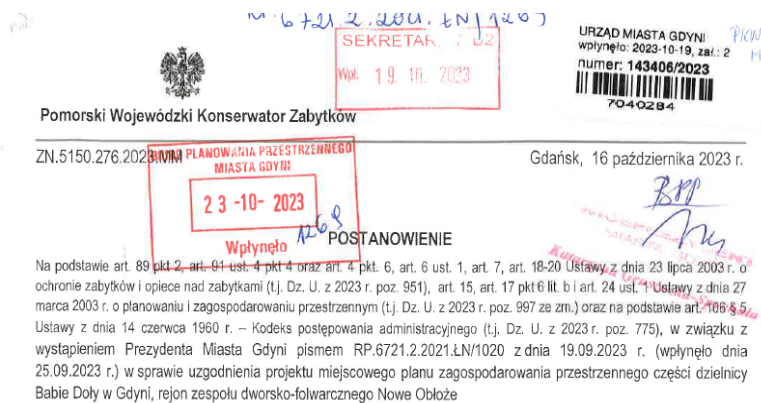
1. Usunąć wymóg w pkt 5 lit. h karty terenu 02 U,MW1: „zabudowę realizować w formie odrębnych budynków, sytuowanych równolegle i prostopadle do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy, których pierzeje utworzą dziedziniec otwarty w kierunku wschodnim lub zachodnim”.

Propozycja nieuwzględnienia:

Ad 1. Projekt przedmiotowego planu miejscowego w wersji uwzględniającej tę uwagę nie został uzgodniony z przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Tym samym brak jest możliwości uwzględnienia tej uwagi.



- 7.
- a) Zwiększyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie z 0,2 na 0,3,
- b) Zwiększyć wysokość zabudowy o 1 kondygnację (tj. do 3) i o 1-3 m (z 11 m do 12-15 m),
- c) Dopuścić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez wskazania maksymalnej liczby mieszkań.



postanawiam

odmówić uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłóże

Wskazać warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru:

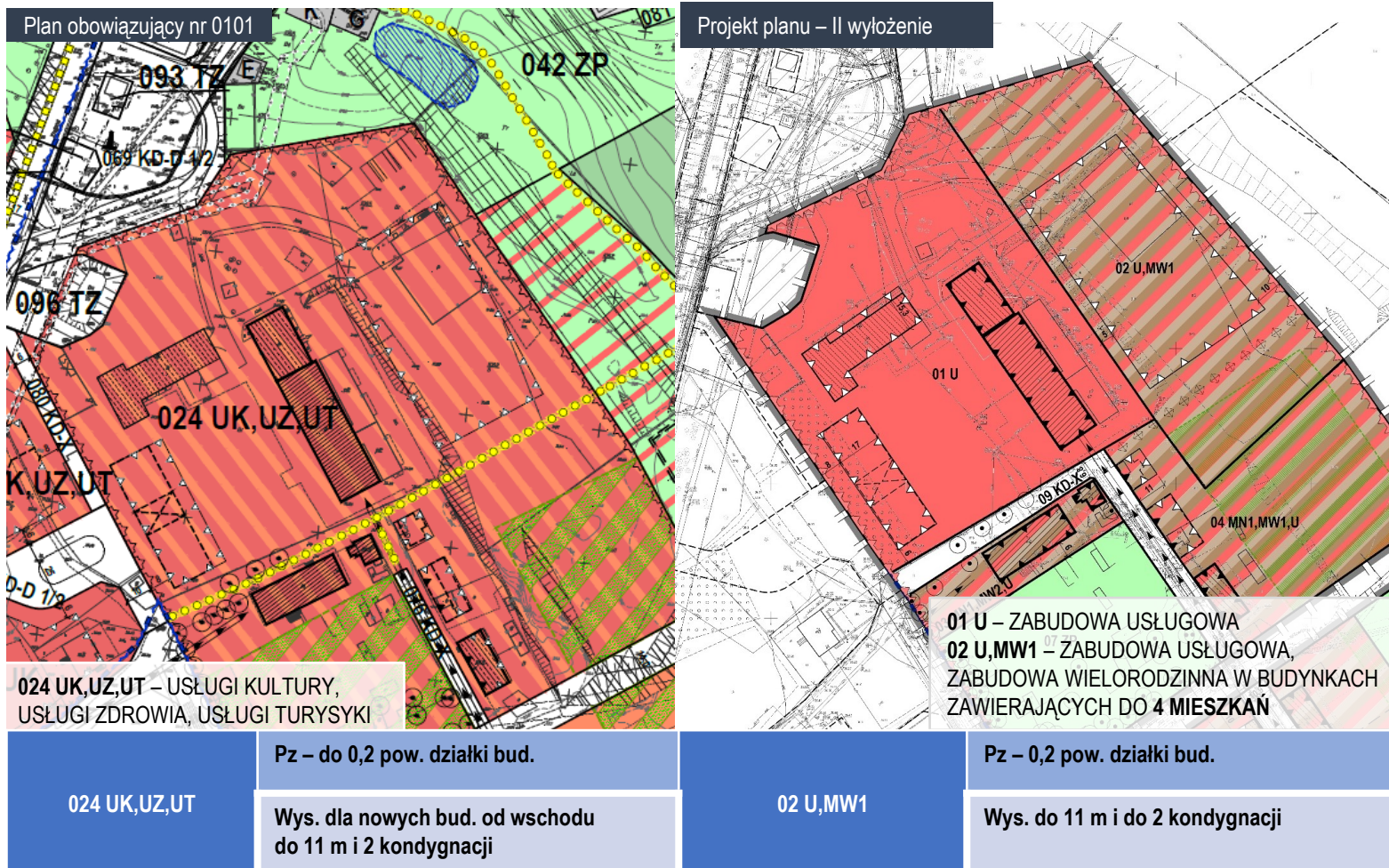
1. W granicach terenu 01 U:
2. w granicach terenu 02 U,MW1:
 - a) przywrócenie wysokości zabudowy i ilości kondygnacji wg. obowiązującego mpzp – do 11 m i 2 kondygnacji naziemnych;
 - b) przywrócenie procentu powierzchni zabudowy - 20 %;
 - e) doprecyzowanie zależności między kątem nachylenia połaci dachowych, a wysokością okapu budynku:
 - przy kącie nachylenia połaci dachowych 20 - 30° - realizacja okapu na wysokości maksymalnej 5,5m;
 - przy kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45° - realizacja okapu na wysokości maksymalnej 4,5m;
11. ograniczenie liczby mieszkań do maksymalnie 4 w obrębie nowoprojektowanego budynku;
12. ustalenie zakazu realizacji zabudowy szeregowej;
13. ustalenie zakazu realizacji balkonów;
14. w granicach terenu 07 ZP przywrócenie pierwotnego układu parku z drzewostanem o rodzimym składzie gatunkowym (lipy, graby, klony, buki, brzozy, jesiony);
15. ustalenie zachowania/ odtworzenia historycznej nawierzchni – bruk (ciagi komunikacyjne, majdan);

Propozycja nieuwzględnienia:

Ad 7a i b. Projekt przedmiotowego planu miejscowego w wersji uwzględniającej te uwagi nie został uzgodniony z przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Tym samym brak jest możliwości uwzględnienia tych uwag.

Propozycja nieuwzględnienia:

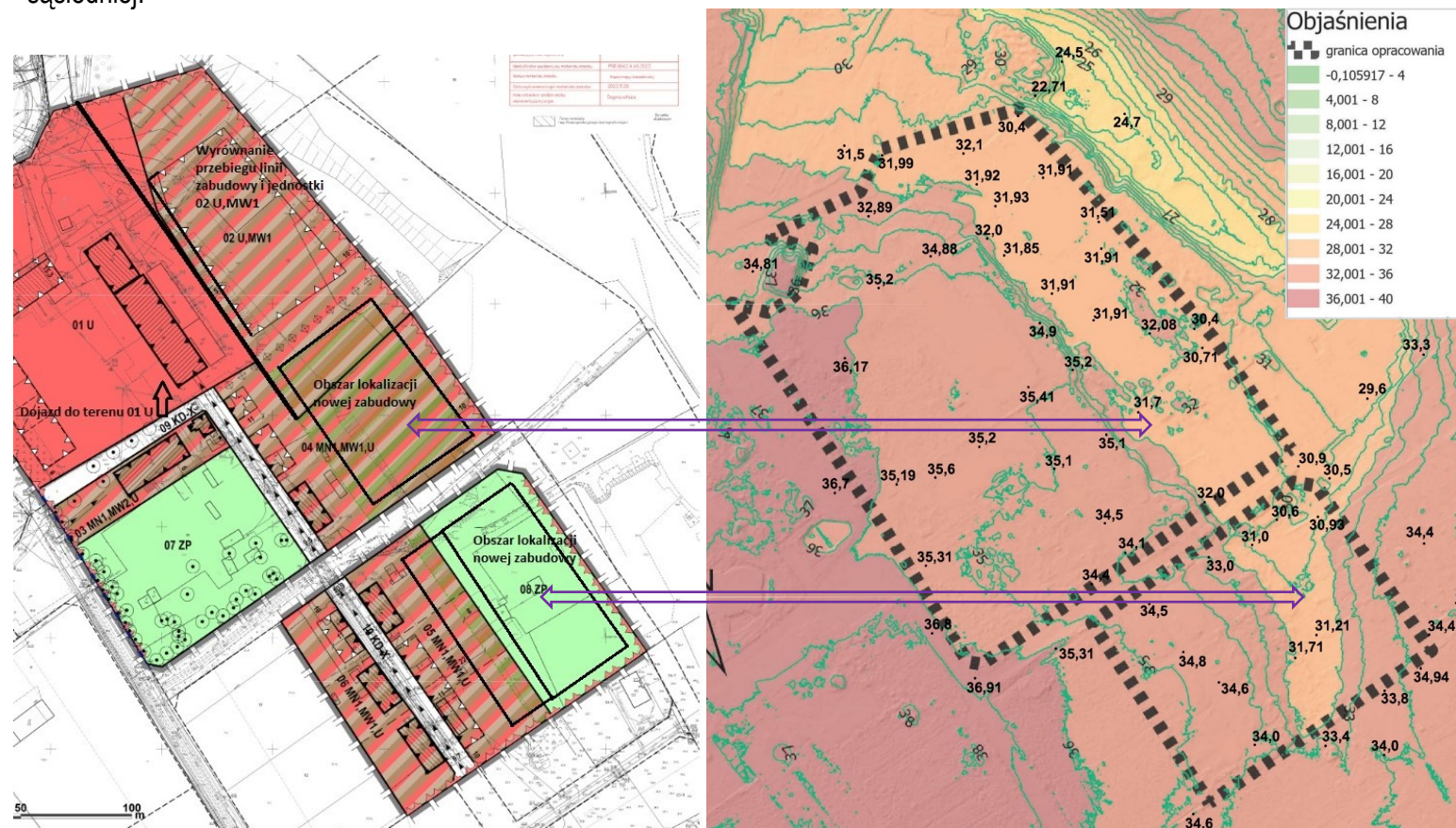
Ad 7c. Ograniczenie liczby mieszkań do maksymalnie 4 w obrębie nowo projektowanego budynku było jednym z warunków uzgodnienia przez PWKZ. Utrzymanie tego ustalenia ma na celu pożądaną na tym terenie realizację budynków zbliżonych formą do budynków czworaków. W obrębie zespołu nie jest zasadne realizowanie dużych wielorodzinnych budynków.



2. Umożliwić lokalizację nowej zabudowy na terenach 04-05 MN1,MW1,U i 08 ZP, która swoim układem oraz cechami architektonicznymi nawiązywałaby do istniejącej zabudowy mieszkalnej (czworaki). Dopuścić zabudowę 2- i 3-kondygnacyjną (np. do 11-12 m) ze względu na istniejące obniżenie terenu względem istniejącej zabudowy sąsiedniej.

Propozycja nieuwzględnienia: Biorąc pod uwagę ewentualną możliwość zabudowy budynkami o charakterze i formie nawiązującej do zabudowy historycznej, potencjał inwestycyjny wskazanych części terenów 04 – 05 MN1,MW1,U i terenu 08 ZP jest niewielki. Odprowadzanie ścieków z położonego niżej niż sąsiednie tereny budowlane obszaru wymagałoby dużych nakładów finansowych. Mając na względzie ukształtowanie terenu, podłączenie do istniejącej kanalizacji wymagałoby zastosowania przepompowni, co w przypadku ewentualnego wprowadzenia zabudowy o małej intensywności zabudowy byłoby nieopłacalne i problematyczne z punktu widzenia eksploatacji. Natomiast ewentualne zastosowanie zbiorników bezodpływowych jest ograniczone ze względu na lokalizację planu w granicach Aglomeracji ściekowej Gdynia.

Brak kanalizacji deszczowej w obszarze planu oraz brak zasadności jej realizacji wymusza zagospodarowanie wód opadowych na miejscu. Strefy wyłączone z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni (na obszarach 04 MN1,MW1,U i 05 MN1,MW1,U) oraz teren zieleni urządzonej 08 ZP są naturalnie zagłębione w stosunku do terenów zabudowy, przez co są optymalnym miejscem do zagospodarowania wód opadowych (retencji).



Analizowane warianty zagospodarowania





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



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

- STREFY URBANISTYCZNE
- strefa przedmieść
- ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) - PBC min. 80%
- STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- U, M2... obszary istniejącej zabudowy (U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy
- TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- US... tereny usług sportu i rekreacji
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1... tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- TERENY ZIELENI
- ZP... tereny zieleni urządzonej

- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
- (przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, poglądowy i nie należy utożsamiać ich ze przesłanymi)
- drogi zbiorcze - klasy Z
 - ważniejsze lokalne trasy rowerowe
- ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej
- TERENY PORTÓW I PRZYSTAŃ, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO
- granice pasa ochronnego brzegu morskiego
- POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- kręgi przelazów powierzchni ograniczających ustalonych dla lotnictwa Gdynia Okręgowo
 - poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

OZNACZENIA
USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
SYMBOL LITEROWY - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU
- 01 MW1
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN1... ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
 - MW1... ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
 - MW2... ZABUDOWA WIELORODZINNA
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U... ZABUDOWA USŁUGOWA
- TERENY ZIELENI I WÓD
- ZP... ZIELEŃ URZĄDZONA
- TERENY KOMUNIKACJI
- KD-X... WYDZIELONE PUBLICZNE DOSTĘPNE PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE
- WYRÓŻNIŁE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A
OBIEKTY O WYSOKICH WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
 - OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B
OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
 - OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C
OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCENIA
 - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ -
OBSZARY PEŁNEJ OCHRONY ORAZ RESTYTUCJI ZAGOSPODAROWANIA (STREFA I)
 - DRZEWIA DO ZACHOWANIA
 - PLANOWANE NASADZENIE LUB PIELNIENIE SZPALIER DRZEW
 - STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI
- INFORMACJE
- GRANICE PASA OCHRONNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - PRZEBIEG HISTORYCZNYCH SZCIEŻEK
- ZALECENIA
- OSIE WIDOKOWE
 - PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY
 - PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI ul. Hugo Kollątaja 1, 81-332 Gdynia	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY BABIE DOŁY W GDYNI, REJON ZESPOŁU DWORSKO-FOLWARCZNEGO NOWE OBŁUŻE	
NADZORCA PRAC	RYSunek PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Hanna Markiewicz, POU nr G-246/2008
ZASTĘPCY DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Świątek, POU nr G-23/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Justyna Górecka-Kozłowska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Justyna Górecka-Kozłowska, POU nr G-246/2008 mgr inż. arch. Paulina Świątek, POU nr G-23/2007
INFORMATYKA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Chmielewska, POU nr G-23/2007 mgr inż. Anna Chmielewska, POU nr G-23/2007 mgr inż. Anna Chmielewska, POU nr G-23/2007
BRUDOWY	mgr inż. arch. Justyna Górecka-Kozłowska
PLAN 0102	20 listopad 2024
SKALA 1:1000	WERSJA 1