

UCHWAŁA NR XXXIV/721/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25.09.2013 r.

w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami¹) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami²) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej.

§ 2. 1. Granica obszaru objętego planem przebiega następująco:

- od północy – wzdłuż ul. Wielkopolskiej,
- od wschodu – wzdłuż ul. Inżynierskiej,
- od południa i zachodu – wzdłuż: ul. Architektów, przedłużenia na północ ul. Mierniczej, granicy obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ul. Wrocławskiej, do ul. Wielkopolskiej.

2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405.

UZASADNIENIE

Dnia 25 września 2002 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XLIV/1398/2002 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej.

Obowiązujący plan miejscowy przewiduje przeznaczenie obszaru zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku pod *usługi publiczne*, w części północnej zespołu (pałac z parkiem), w obrębie dz. nr 539/195, ograniczając zakres dopuszczalnych usług publicznych do: *usług nauki, oświaty i wychowania oraz kultury*. Ustalenia te były właściwe dla terenu, którego właścicielem był Związek Nauczycielstwa Polskiego. Wobec zmiany właściciela, przeznaczenie terenu pod ww. usługi publiczne wydaje się obecnie nieodpowiednie.

Zgodnie z wymogami obowiązującego planu, sporządzony został *Plan rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku* (M. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska, luty 2008 r.). We wskazaniach konserwatorsko-funkcjonalnych i rewitalizacyjnych dla rewaloryzacji pałacu, wskazano jako właściwy wybór przeznaczenia dla pałacu (i zgodny z planem) – centrum konferencyjno-szkoleniowe. Jednocześnie zaproponowano dodatkową funkcję – hotel, połączony z ośrodkiem spa. Realizacja tej funkcji wymaga zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym.

Dla właściwego wykorzystania potencjału zespołu pałacowo-parkowego, przy uwzględnieniu ochrony walorów historycznych zespołu oraz struktury własności (własność w części prywatna, w części gminna), zasadne jest sporządzenie nowego planu – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, w granicach wskazanych na załączniku graficznym do uchwały. Plan obejmie cały obszar zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, wraz z terenem tzw. „zwierzyńca”, nieobjętym dotąd planem miejscowym oraz przyległe tereny.

W trakcie prac planistycznych zweryfikowane zostaną również ustalenia obowiązującego planu, wymagające aktualizacji i dostosowania zapisów planu uchwalonego w 2002 r. do nowych warunków planistycznych oraz inne ustalenia, wynikające z prowadzonych analiz i opracowań.

Przewidywane w planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z dn. 27 lutego 2008 r.).

W zakresie struktury przestrzennej, Studium określa obszar objęty planem jako *strefę miejską*, w granicach której wyróżnia: *centrum dzielnicy – łączące funkcje publiczne i komercyjne* oraz *ciąg wielofunkcyjny* wzdłuż ulicy Wielkopolskiej.

W zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów, Studium przewiduje:

- *tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²; północną część obszaru określa jako tereny o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 60-80%,*
- *tereny mieszkaniowe, w tym: tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*

W zakresie elementów współtworzących system przyrodniczy miasta, Studium przewiduje

- *tereny zieleni krajobrazowo – ekologicznej, łąki, zadrzewienia i zalesienia, uprawy rolne itp. – powierzchnia biologicznie czynna (PBC) min. 90 %.*

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:

- *drogę zbiorczą klasy Z – ul. Wrocławska,*
- *ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe.*

W zakresie obszarów objętych ochroną, Studium wskazuje na obszarze planu:

- *obszar wpisany do rejestru zabytków – zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku.*

Przedmiotem opracowania planistycznego jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu ze szczególnym uwzględnieniem walorów historycznych zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi odrębną uchwałą, po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzeniu czynności formalnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.