

**UCHWAŁA NR XLIV/1398/2002**  
**Rady Miasta Gdyni**  
**z 25 września 2002 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon**  
**ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej**

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9, art. 10 ust. 1, 2 i 3, art.11, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, zm.: z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz 1229, Nr 154, poz. 1804), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm.: z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 66, poz. 558) Rada Miasta Gdyni uchwała co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1501, obejmujący obszar o powierzchni 7,50 ha w granicach, które przebiegają: wzdłuż ul. Wielkopolskiej (południowa granica dz. 326/195) do działki nr 329/208, wzdłuż wschodniej granicy tej działki i kolejnych z nią sąsiadujących nr 202, 201, 199, 198, następnie wzdłuż wschodniej granicy ul. Wrocławskiej i północnych granic działek nr 188, 190 i 191, wzdłuż północnej granicy ul. Architektów, wschodniej granicy działki 617/194 do ul. Folwarcznej, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki nr 539/195, wzdłuż południowo-wschodnich granic działek 226 i 276/227, wzdłuż zachodniej granicy ul. Inżynierskiej, a następnie wzdłuż południowych i zachodnich granic działek nr 223, 220 oraz zachodniej granicy działek 218, 297/217, 298/217, 216, 215 i 210, zamykając się na południowej granicy działki nr 326/195 - zwany dalej planem.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (oznaczonych symbolem dwucyfrowym od 01 do 09) oraz ich przeznaczenie wg klasyfikacji strefowej. Strefę funkcyjną stanowi część obszaru miasta, teren lub tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, w obrębie których obowiązują te same zasady zagospodarowania pod określoną grupę funkcji, oznaczoną literami lub literami i cyframi.

**Tereny mieszkaniowe**

**MW4 - Zabudowa wielorodzinna niska**

Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych stanowiących uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz zabudowę pensjonatową.

**Usługi**

**UP - Usługi publiczne**

Strefa UP obejmuje usługi nauki, kultury, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej i inne usługi celu publicznego realizowane jako zadania publiczne oraz usługi sakralne i inne usługi niekomercyjne, a także usługi z w/w zakresu realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne.

Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

#### **UC2 - Usługi komercyjne dzielnicowe**

Strefa UC2 obejmuje usługi handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła (poza zakładami obsługi lub naprawy samochodów, stacjami paliw), usługi finansowe i łączności, administrację i biura instytucji komercyjnych oraz inne usługi ośrodkowe obsługujące mieszkańców dzielnicy.

Dozwolona jest lokalizacja usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

#### **Komunikacja i transport**

##### **KD - Drogi i ulice dojazdowe**

#### **Lasy i zieleń**

##### **ZP - Zieleń parkowa**

Podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleń parkową, skwery i zieleńce, ogrody botaniczne i zoologiczne, zieleń inną.

Dozwolona jest lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem pojedynczych obiektów kultury, parkingów, obiektów sportu i rekreacji.

#### **Infrastruktura techniczna**

##### **TE - Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

Uwaga: W każdej strefie dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej obsługujących daną strefę oraz sieci podziemnych infrastruktury miejskiej.

2. Funkcja uzupełniająca (uzupełnienie przeznaczenia podstawowego) jest to funkcja wyraźnie incydentalna, występująca w związku z funkcją podstawową, nie zaś jako funkcja odrębna, mogąca występować samodzielnie. Musi być zrealizowana na tej samej działce budowlanej, co funkcja podstawowa, której towarzyszy, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.
3. Zakres funkcji dopuszczonych w danej strefie może być ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu w § 3 ust. 2.
4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w kartach terenów w § 3 ust. 2.

#### **§ 3**

##### 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.

- 1) **Wskaźnik intensywności zabudowy** - to stosunek powierzchni ogólnej budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki.
- 2) **Powierzchnia ogólna budynków** - to suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie liczona w zewnętrznym obrysie murów.
- 3) **Dopuszczalna wysokość zabudowy** – to wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów, w metrach (budynek lub budowla nie powinna przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym punkcie naturalnego terenu).
- 4) **Linie zabudowy** określone planem - nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
- 5) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona pokryta roślinnością urządzoną, naturalną lub wodą.
- 6) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w pobliżu - na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 7) **Stawka procentowa** – to jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona

w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## 2. Karty terenów:

### **KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501**

1. NUMER TERENU **01**

2. POWIERZCHNIA 0,74 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU

**UC2, MW4 – USŁUGI KOMERCYJNE DZIELNICOWE, ZABUDOWA WIELORODZINNA**

Funkcja usługowa wymagana jest na poziomie parteru w pierzei od strony ul. Wielkopolskiej, na pozostałej powierzchni parteru i I piętra dopuszcza się usługi z wykluczeniem usług handlu.

4. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- a) wskaźnik intensywności zabudowy - do 1,5,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy - do 13,5 m,
- c) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ul. Wielkopolskiej i 7,0 m od tej linii (tj. od południowej granicy działki nr 326/195) zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wycofanie budynków w głąb działki do 4,0 m od wyżej określonej linii zabudowy,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic 06 KD, 07 KD i 08 KD,
- d) regulacje inne:
  - zabudowę od strony ul. Wielkopolskiej kształtować jako pierzeję domykającą założenie kompozycyjne Placu Górnośląskiego; w kompozycji pierzei uwzględnić przestrzenno-funkcjonalne związki Placu Górnośląskiego z zespołem pałacowo-parkowym poprzez zaakcentowanie reprezentacyjnego przejścia,
  - w kompozycji projektowanej pierzei ulicy Wielkopolskiej nawiązać do rytmu i modułu historycznej zabudowy Placu Górnośląskiego; maksymalna szerokość frontu budynków lub ich pionowych ryzalitów – 20,0m.

5. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25 %,
- b) wymagania parkingowe:
  - 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
  - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
- c) udogodnienia urbanistyczne:
  - wymagane jest zrealizowanie w obrębie terenu publicznego przejścia pieszego od strony Placu Górnośląskiego do parku (dopuszcza się zastosowanie pasażu krytego, przejścia bramowego, prześwitu między budynkami itp.), w projekcie uwzględnić oznaczoną na rysunku planu oś kompozycyjną łączącą plac z parkiem.

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY

- a) drogi - dojazd od nowoprojektowanych ulic 06 KD1/2, 07 KD1/2, 08 KD1/2,
- b) woda - z sieci miejskiej w ul. Wielkopolskiej lub nowoprojektowanej w ulicy 06 KD1/2,
- c) elektryczność - z sieci miejskiej, istniejąca stacja transformatorowa do przebudowy, modernizacji lub wbudowania w nowoprojektowaną zabudowę,
- d) gaz - z sieci miejskiej,
- e) ogrzewanie - z miejskiej sieci c.o., w uzasadnionych sytuacjach dopuszcza się ogrzewanie

- z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła (z wyłączeniem paliw stałych),
- f) ścieki sanitarne - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki technologiczne wg wymagań szczególnych,
  - g) wody opadowe – z utwardzonych nawierzchni dróg i parkingów za pośrednictwem separatorów zawieszin i substancji ropopochodnych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - h) utylizacja odpadów stałych – wywóz na miejskie wysypisko odpadów.

#### 7. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) min. dopuszczalna wielkość podziału - 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się wydzielenie publicznego przejścia pieszego i terenu urządzeń elektroenergetycznych.

#### 8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- w razie wykonywania głębokich wykopów należy zapewnić ochronę drzewostanu parkowego przed zniszczeniem wskutek okresowego obniżenia poziomu wód gruntowych,
- w budynkach należy stosować stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej zapewniającej normatywny poziom hałasu.

#### 9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- strefa ochrony konserwatorskiej – bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego zespołu pałacowo - parkowego w Małym Kacku.

#### 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

- nie ustala się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

30%

#### 12. INNE ZAPISY

- a) inne zapisy stanowiące:

- wymagane jest uściślenie formy zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, warunki konkursu należy uzgodnić z Zarządem Miasta Gdyni,
- realizacja zespołu usługowo-mieszkaniowego – 01 UC2,MW4 jest uwarunkowana przebudową ulicy dojazdowej 06 KD 1/2, wykonaniem przebudowy skrzyżowań: ulicy dojazdowej 06 KD z ul. Wrocławską oraz ulicy Wrocławskiej z ul. Wielkopolską, na podstawie opracowań projektowych uwzględniających prognozy zwiększonych natężeń ruchu na tych skrzyżowaniach; pozwolenie na użytkowanie zespołu lub jego części może być wydane po wykonaniu w/w przebudowy,
- przez teren przebiega kanał sanitarny z podłączeniem do kolektora w ul. Wielkopolskiej. Warunki dostępu do kanału lub możliwości jego przełożenia należy uzgodnić z gestorem sieci.

- b) zalecenia:

- zaleca się przewidzieć rezerwę terenu na lokalizację wyjścia z publicznego przejścia podziemnego pod ulicą Wielkopolską.

### **KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501**

1. NUMER TERENU **02**

2. POWIERZCHNIA 0,61 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU

**MW4 - ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

4. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- a) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,0,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,

- c) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających ul. Wrocławskiej oraz ulicy 06 KD1/2,
- 5. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25 % działki,
  - b) wymagania parkingowe:
    - 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
    - 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
    - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.
- 6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY
  - a) drogi - dojazd od nowoprojektowanej ulicy 06 KD1/2,
  - b) woda - z sieci miejskiej (w ul. Wielkopolskiej lub nowoprojektowanej ulicy 06 KD1/2),
  - c) elektryczność - zasilanie z sieci miejskiej,
  - d) gaz - z sieci miejskiej,
  - e) ogrzewanie - z miejskiej sieci c.o., w uzasadnionych sytuacjach dopuszcza się ogrzewanie z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła (z wyłączeniem paliw stałych),
  - f) ścieki sanitarne - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - h) utylizacja odpadów stałych – wywóz na miejskie wysypisko odpadów.
- 7. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
  - nie ustala się.
- 8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA
  - w razie wykonywania głębokich wykopów należy zapewnić ochronę istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem wskutek okresowego obniżenia poziomu wód gruntowych,
  - na terenie należy wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów, zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi.
- 9. WARUNKI KONSERWATORSKIE
  - strefa ochrony konserwatorskiej - sąsiedztwo zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.
- 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO
  - nie ustala się.
- 11. STAWKA PROCENTOWA
  - 0%
- 12. INNE ZAPISY
  - nie ustala się.

**KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501**

- 1. NUMER TERENU **03**
- 2. POWIERZCHNIA 0,13 ha
- 3. PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP – ZIELEŃ PARKOWA**
- 4. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
  - zakaz zabudowy.
- 5. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - nie ustala się.
- 6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY
  - a) drogi - dojazd od nowoprojektowanej ulicy 06 KD1/2,
  - b) woda - nie ustala się,

- c) elektryczność - zasilanie z sieci miejskiej,
  - d) gaz –nie ustala się,
  - e) ogrzewanie – nie ustala się,
  - f) ścieki sanitarne - nie ustala się,
  - g) wody opadowe - powierzchniowo do stawu parkowego i kanału, jedynie nadmiar do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; z utwardzonych nawierzchni dróg i parkingów za pośrednictwem separatorów zawieszin i substancji ropopochodnych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - h) utylizacja odpadów stałych – wywóz na miejskie wysypisko odpadów.
7. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- nie ustala się.
8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA
- w razie wykonywania głębokich wykopów należy zapewnić ochronę drzewostanu parkowego przed zniszczeniem wskutek okresowego obniżenia poziomu wód gruntowych,
  - na obszarze jednostki należy wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi,
  - uzgodnić dokumentację projektową z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody ze względu na sąsiedztwo cennego drzewostanu (zabytkowe założenie pałacowo-parkowe).
9. WARUNKI KONSERWATORSKIE
- strefa ochrony konserwatorskiej - sąsiedztwo zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO
- nie ustala się.
11. STAWKA PROCENTOWA
- 0%
12. INNE ZAPISY
- nie ustala się.

## **KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501**

- 1) NUMER TERENU **04** 2. POWIERZCHNIA 5,46 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
- UP – USŁUGI PUBLICZNE – ZABYTKOWY ZESPÓŁ PAŁACOWO-PARKOWY**
- W części północnej zespołu (pałac z parkiem), w obrębie działki nr 539/195, ogranicza się zakres dopuszczonych usług publicznych do: usług nauki, oświaty i wychowania oraz kultury.
- W części południowej zespołu pałacowo-parkowego (dawnej części gospodarczej), obejmującej działki nr 617/194 i 306/194, dopuszcza się realizację samodzielnych usług z zakresu turystyki, gastronomii, administracji, biur instytucji komercyjnych oraz innych niehandlowych usług komercyjnych, pod warunkiem, że ich charakter i układ przestrzenny nawiąże do skali i charakteru historycznych zabudowań gospodarczych dawnego folwarku.
4. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
- a) intensywność zabudowy dostosować do wymogów konserwatorskich; w części gospodarczej dawnego założenia położonego w południowej części terenu, dla obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy: od 6,0 m do 12,0 m (2 kondygnacje pełne z poddaszem użytkowym),
  - c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Architektów, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wrocławskiej oraz od strony parku zgodnie z rysunkiem planu,
- ściśle określone linie zabudowy kształtujące zabytkowy układ majdanu przed pałacem zgodnie z rysunkiem planu.

#### 5. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) procent powierzchni biologicznie czynnej - wg planu rewaloryzacji,
- b) w części gospodarczej dawnego założenia położonego w południowej części terenu, dla obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową 40%,
- c) wymagania parkingowe:
  - zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu inwestycji lub w ilościach minimum:
    - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
    - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
  - lokalizacja parkingów dopuszczalna jest wyłącznie poza obszarem parku.

#### 6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY

- a) drogi - dojazd od ul. Folwarcznej 05 KD 1/2, ul. Wrocławskiej i ul. Architektów,
- b) woda - z sieci miejskiej,
- c) elektryczność - zasilanie z sieci miejskiej,
- d) gaz - z sieci miejskiej,
- e) ogrzewanie - z miejskiej sieci c.o., dopuszcza się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw stałych,
- f) ścieki sanitarne - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- g) wody opadowe - z dachów budynków i ciągów pieszych w sposób powierzchniowy - do stawu parkowego i kanału wodnego, a nadmiar do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; z terenów zanieczyszczonych (parkingi itp.) za pośrednictwem separatorów zawieszin i substancji ropopochodnych,
- h) utylizacja odpadów stałych – wywóz na miejskie wysypisko odpadów.

#### 7. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- wg planu rewaloryzacji, w dostosowaniu do wymogów konserwatorskich.

#### 8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- przed przystąpieniem do planu rewaloryzacji terenu przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności,
- do bezwzględnej ochrony 4 drzewa: 2 kasztanowce zwyczajne, lipa drobnolistna, buk zwyczajny,
- w razie wykonywania głębokich wykopów należy zapewnić ochronę drzewostanu parkowego przed zniszczeniem wskutek okresowego obniżenia poziomu wód gruntowych,
- zakazuje się zmiany kierunku odpływu wód cieku, jego skanalizowania lub przykrycia,
- ustala się konieczność uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody na wszelkie prace prowadzone w obrębie parku,

#### 9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

Teren stanowi część zabytkowego zespołu pałacowo - parkowego w Małym Kacku (dawny ogród warzywny i zwierzyńiec znajdują się poza zasięgiem granic planu, po zachodniej stronie ul. Wrocławskiej). Dla całego zespołu pałacowo-parkowego należy wykonać plan rewaloryzacji terenu i przewidzieć w nim:

- a) na terenie folwarku:
  - odtworzenie zabytkowego układu majdanu z okalającą go zabudową,
  - usytuowanie wjazdu w miejscu pierwotnym (od strony ul. Wrocławskiej),

- utrzymanie skali założenia,
- uporządkowanie i restylizację zabudowy,
- b) na terenie parku:
  - rewaloryzację i rekompozycję szaty roślinnej parku,
  - rewaloryzację nawierzchni – dostosowanie nawierzchni do wymagań konserwatorskich,
  - rewaloryzację układu wodnego,
  - odtworzenie wielkiego stawu lub inny system odwadniający teren (aby uniknąć zagrożenia zabytkowych obiektów)
  - wytyczenie przebiegu i wprowadzenie trwałego, jednolitego ogrodzenia terenu (lub żywopłotu) z wyznaczonymi wejściami i wjazdami,
  - zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z częścią zespołu położoną po zachodniej stronie ul. Wrocławskiej,

#### 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

- dopuszcza się tymczasowe użytkowanie istniejących obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych, wielkości uciążliwości dla środowiska na granicy użytkowanych terenów (hałas, zanieczyszczenie powietrza, wibracje, promieniowanie itp.) muszą zawierać się w granicach wartości dopuszczalnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- na terenie parku zakazuje się lokalizacji sezonowych usług, kubaturowych obiektów tymczasowych oraz parkingów.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

0 %

#### 12. INNE ZAPISY

##### a) inne zapisy stanowiące:

- działania inwestycyjne (za wyjątkiem wymienionych poniżej) należy poprzedzić wykonaniem planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego (wg pkt 9),
- przed wykonaniem planu rewaloryzacji, dopuszcza się:
  - wprowadzenie do parku małej architektury i terenowych urządzeń sportowych,
  - modernizację i nowe inwestycje hydrotechniczne, mające na celu umocnienie nabrzeża kanału oraz stawu (dozwolone tylko konstrukcje naturalne typu: drewno, faszyna, wiklina itp.) oraz mające na celu przywrócenie historycznego poziomu wody w kanale i stawie,
  - modernizację i przebudowę mostku na kanale,

##### b) informacje o obiektach i terenach chronionych na podstawie przepisów szczególnych:

- część obszaru zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Małym Kacku (wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego nr 3 z dn. 11. 10. 1946r.). Wszelkie prace i roboty budowlane w obrębie obszaru wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

##### c) zalecenia:

- zaleca się wykonać studium historyczne i kompozycyjne, przed opracowaniem planu rewaloryzacji,
- przy projektowaniu nowych obiektów zaleca się wykonanie studiów krajobrazowych - dla zapewnienia harmonijnego powiązania zabytkowego zespołu z nowymi przestrzeniami i budowlami,
- w obiektach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację schronów lub ukryć.

### **KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501 DLA ULIC I DRÓG**

1. NUMER TERENU **05**

2. POWIERZCHNIA 0,10 ha



3. ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM  
FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

**KD 1/2** – ULICA DOJAZDOWA 1x2, ul. Folwarczna

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- 10,0 m; jezdni 6,0 m.

5. PARKINGI

- dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w obrębie ulicy,
- po zmodernizowaniu ulicy dopuszcza się parkowanie w zatokach postojowych.

6. WARUNKI KONSERWATORSKIE

Teren stanowi część zabytkowego zespołu pałacowo - parkowego w Małym Kacku (dawny ogród warzywny i zwierzyńiec znajdują się poza zasięgiem granic planu, po zachodniej stronie ul. Wrocławskiej). Dla całego zespołu pałacowo-parkowego należy wykonać plan rewaloryzacji terenu.

W obrębie ulicy należy uwzględnić:

- rewaloryzację i rekompozycję szaty roślinnej,
- rewaloryzację nawierzchni.

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- ochrona i uzupełnianie istniejącego drzewostanu,
- przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania ulicy należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności. Wszelkie prace należy uzgodnić z Ogrodnikiem Miejskim.

8. ZASADY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO

- nie ustala się.

9. STAWKA PROCENTOWA

0 %

10. INNE ZAPISY

a) informacje o obiektach i terenach chronionych na podstawie przepisów szczególnych:

- część obszaru zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Małym Kacku (wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego nr 3 z dn. 11. 10. 1946r.). Wszelkie prace i roboty budowlane w obrębie obszaru wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501  
DLA ULIC I DRÓG**

1. NUMER TERENU **06**

2. POWIERZCHNIA 0,34 ha

3. ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM  
FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

**KD 1/2** – ULICA DOJAZDOWA 1x2, z placem nawrotowym.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- 12,0 m, plac manewrowy o minimalnych wymiarach 20,0 x 20,0 m,

5. PARKINGI

- dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w obrębie ulicy,
- po zmodernizowaniu ulicy dopuszcza się parkowanie w zatokach postojowych.

6. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- strefa ochrony konserwatorskiej - sąsiedztwo zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- należy wprowadzić zadrzewienie zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi.

8. ZASADY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO

- nie ustala się.

9. STAWKA PROCENTOWA

0 %

10. INNE ZAPISY

- projekt przebudowy ulicy powinien uwzględnić zachowanie przynajmniej obecnej liczby miejsc postojowych, realizację progów zwalniających ruch oraz przesunięcie jezdni w kierunku wschodnim, aby umożliwić poszerzenie chodnika i poprawę bezpieczeństwa wyjazdu z posesji przy ulicy Wrocławskiej 75 i 77

**KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501  
DLA ULIC I DRÓG**

1. NUMER TERENU **07**

2. POWIERZCHNIA 0,07 ha

3. ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM  
FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

**KD 1/2 - ULICA DOJAZDOWA 1x2** bez możliwości dojazdu do ul. Wrocławskiej.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- 10,0 m.

5. PARKINGI

- nie ustala się.

6. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- strefa ochrony konserwatorskiej - sąsiedztwo zabytkowego założenia pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- nie ustala się.

8. ZASADY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO

- nie ustala się.

9. STAWKA PROCENTOWA

0 %

10. INNE ZAPISY

- nie ustala się.

**KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501  
DLA ULIC I DRÓG**

1. NUMER TERENU **08**

2. POWIERZCHNIA 0,04 ha

3. ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM  
FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

**KD 1/2 - ULICA DOJAZDOWA 1x2**, bez możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- 10,0 m.

5. PARKINGI

- nie ustala się.

6. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- strefa ochrony konserwatorskiej - sąsiedztwo zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- nie ustala się.

8. ZASADY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO

- nie ustala się.
- 9. STAWKA PROCENTOWA  
0 %
- 10. INNE ZAPISY -nie ustala się.

## **KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1501**

1. NUMER TERENU **09**
2. POWIERZCHNIA 0,01 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU  
**TE - TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH**
4. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
  - nie ustala się.
5. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - dopuszcza się zmianę lokalizacji terenu urządzeń elektroenergetycznych oznaczonego symbolem 09 TE ; w przypadku włączenia terenu 09 TE do terenu 04 UP, teren 09 TE podlega ustaleniom obowiązującym dla 04 UP,
  - dojazd od ulicy Architektów.
6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY
  - nie ustala się.
7. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
  - linie rozgraniczające teren 09 TE i jego lokalizacja mogą być zmienione w uzgodnieniu z gestorem urządzeń elektroenergetycznych.
8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA
  - nie ustala się.
9. WARUNKI KONSERWATORSKIE  
Teren stanowi część zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Małym Kacku (dawny ogród warzywny i zwierzyńiec znajdują się poza zasięgiem granic planu, po zachodniej stronie ul. Wrocławskiej). Dla całego zespołu pałacowo – parkowego należy wykonać plan rewaloryzacji terenu.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO
  - nie ustala się.
11. STAWKA PROCENTOWA - 0%
12. INNE ZAPISY
  - a) informacje o obiektach i terenach chronionych na podstawie przepisów szczególnych:
    - część obszaru zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Małym Kacku (wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego nr 3 z dn. 11. 10. 1946r.). Wszelkie prace i roboty budowlane w obrębie obszaru wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - b) zalecenia:
    - zmiana architektury obiektu.

### § 4

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- granica opracowania,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- ściśle określone linie zabudowy komponujące zabytkowy układ majdanu.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

#### § 5

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem,
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 3) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni.

#### § 6

Traci moc:

- Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji Orłowa, zatwierdzony Uchwałą Nr V/93/94 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Gd. z 1994r. Nr 33 poz. 175), w granicach ustalonych niniejszym planem.

#### § 7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 5 pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*