UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDYNI
z dnia ..... 2015 r.

w sprawie: uchwalenia 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 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami[1)]) oraz art. 20 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. zmianami[2)]) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1507, obejmujący obszar o powierzchni 15,76 ha, którego granice przebiegają:

- 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,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 28 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 28 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

b) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

c) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak 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 ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej. Dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów (nadziemnych części budynków), zawierających do 4, 6 lub 8 lokali każdy, usytuowanych na wsp9-ólnej hali garażowej.

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645 poz. 1318 z 2014 roku poz. 379, poz. 1072

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951 poz. 1445 z 2013 roku poz. 21 poz. 405 poz. 1238 poz. 1446, z 2014 roku poz. 379 poz. 768 poz. 1133

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji

a) **KD-G j/p – Drogi i ulice publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

b) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

c) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

d) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne: place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe**

e) **KDW – Drogi i ulice wewnętrzne**

f) **KDW-X – Wydzielone wewnętrzne ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **G – Tereny urządzeń gazownictwa**

b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

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

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.

6. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

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

§ 3

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

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

2) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona walorów historycznych i kompozycyjnych oraz struktury przestrzennej zabudowy w istniejącej tkance miejskiej poprzez zachowanie historycznej zabudowy oraz kształtowanie nowej zabudowy w zgodzie ze skalą i tradycją przestrzenno-historyczną;

3) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
4) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) ustalenie przeznaczenia terenów pod zieleń urządzoną oraz ustalenie terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
   b) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo;
   c) objęcie ochroną zachowawczą drzew na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
   d) rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
a) pomniki przyrody nr 14a oraz 14b w rejestrze gminy (472 w rejestrze regionalnego konserwatora przyrody) – kasztanowce białe (orzeczenie nr 472 Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 21.06.1982 r.); obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody;
2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oraz grupę drzew, oznaczone na rysunku planu;
3) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
4) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania istniejących drzew (z wyłączeniem obszaru pomiędzy pałacem a ptaszarnią na terenie 14 U,ZP w rejonie B), zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed skutkami prowadzenia prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące sie do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku z pałacem oraz budynkiem ptaszarni – wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 12, w dawnym rejestrze zabytków woj. gdańskiego pod nr 3, wpis do rejestru z dnia 11.10.1946 r. Decyzja z dnia 12.07.2001 r. wydana przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku zmieniła poprzednią decyzję w zakresie załącznika graficznego z przebiegiem granic zespołu zabytkowego;
2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,** obejmująca:
      - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt. 1,
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
   i) budynek mieszkalny, ul. Architektów 8,
   ii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wrocławska 63,
iii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 63a;
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych,** obejmująca:
      - obiekty historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49,
ii) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 25,
iii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 65,
iv) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 93,
v) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a;

c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń,** obejmująca:
- obiekty historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

i) dawny budynek mieszkalny, ul. Folwarczna 11,
ii) dawny budynek stajni (przylegający do ww.), ul. Folwarczna 9,
iii) budynek usługowy, ul. Inżynierska 78;

d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł i informacji;

f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;

g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną lub bezprawnie rozebranych, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;

h) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;

j) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, a w przypadku pozostałych obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 6

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

1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:

a) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, w tym rejon tzw. zwierzyńca – część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;

b) ulice publiczne:
- ulica główna – ul. Wielkopolska (w granicach planu część pasa drogowego),
- ulica zbiorcza – ul. Wrocławska,
- ulice dojazdowe;

c) ciągi pieszo-jezdne i piesze;

2) ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych:
   a) obszary podwórca i parku z ciągami pieszymi – część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych:
   a) w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie wiat przystankowych, automatów telefonicznych/biletowych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
   b) przy zagospodarowaniu obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku należy stosować projekty indywidualne obiektów budowlanych, urządzeń, nawierzchni i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości, charakterystycznych dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w.; należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   c) na terenie 14 U,ZP w rejonach B i C oraz na terenie 15 ZP dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) – usługowych, gastronomii i handlu, związanych wyłącznie z organizacją plenerowych imprez tematycznych i kulturalnych;
   d) obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter nietrwałej, lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów o wysokiej jakości, w kolorach jasnych, pastelowych, w odcieniach bieli, beżu i kremowych;
   e) w liniach rozgraniczających terenów przestrzeni publicznych wyklucza się lokalizację nowych wolno stojących urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp., jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd budynków;
   f) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, stosując m.in.:
      - rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych,
      - elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp..

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
   b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
   c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
   d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
   e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia, takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp.;
   f) umieszczenie reklamy/szyldu na budynku objętym ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy/szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;

g) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością; przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
h) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić, nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni ani przekraczać 10% ich powierzchni;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,3 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;

b) tereny zabudowy usługowej (z wyjątkiem terenu 14 U,ZP) i zabudowy wielorodzinnej niskiej:
- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową),
- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;

c) teren 14 U,ZP:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,3 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;

d) tereny dróg, ulic i ciągów oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;

e) tereny zieleni (z wyjątkiem terenu 14 U,ZP):
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:
1) ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych przestrzeni publicznych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane; wyklucza się prefabrykowane ogrodzenia betonowe; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń pełnych pod warunkiem zastosowania rozwiązań wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia poprzez zróżnicowanie materiałów, faktury;
2) dla terenu 14 U,ZP oraz dla obszaru obejmującego tereny 16 ZP, 17 ZP i 24 KD-X należy wprowadzić trwałe, jednolite ogrodzenie terenu/obszaru (np. żywopłot) z uwzględnieniem wejść i wjazdów – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; zakaz grodzenia pomiędzy terenem 17 ZP a ciągiem pieszym 24 KD-X;
3) nie dopuszcza się wewnętrznego grodzenia w obrębie ww. terenów, z wyjątkiem ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C, z zaleceniem zastosowania żywopłotu.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Ustala się poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowoprojektowanych budynków

mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także tereny zieleni w ilości min. 2 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, zawierające place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych i budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;

3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających terenu, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt. 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (niewymienionych w § 4 oraz § 5) oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;

2) na części obszaru objętego planem występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego:
   a) wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, określone w obowiązujących przepisach;
   b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w obowiązujących przepisach;
   c) w wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ulicy, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne oraz wentylacyjne, itp.). Dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej, niezbędne jest zastosowanie odpowiednich środków techniczno-przestrzennych chroniących przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach tych terenów w § 13.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgody z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: ul. Wielkopolską – ulicę główną, ul. Wrocławską – ulicę zbiorczą, ul. Inżynierską, ul. Folwarczną i ul. Architektów – ulice dojazdowe;
2) ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
      - ul. Wielkopolskiej o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową (części obszaru ulicy: 18 KD-G 2/2 i 19 KD-G 2/2 położone są na obszarze objętym planem),
      - ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna),
      - drogi wewnętrznej 23 KDW;
   b) przebudowa i rozbudowa ciągu pieszego 24 KD-X;
3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową i/lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   a) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej:
      - dla zabudowy jednorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy wielorodzinnej – min.1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
   b) dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej:
      - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz biura – 1-3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
      - hotele – 0,7-1 miejsca postojowego / pokój,
      - dopuszcza się przekroczenie ww. wskaźników pod warunkiem realizacji dodatkowych miejsc postojowych w parkingu podziemnym,
      - obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia) – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
   c) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
      - dla usług – nie ustala się,
      - w przypadku gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. a i b;
   d) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
   e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
   f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe: min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,
- należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach;

b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa sieci na obszarze objętym planem);

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):

a) przez obszar objęty planem przebiegają przewody kanalizacji sanitarnej; w strefie o szerokości po 2,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – wody zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

c) z terenów zieleni urządzonej – wody zagospodarować w granicach własnych działek lub odprowadzić powierzchniowo do płynącego cieku wodnego, o którym mowa w pkt 3 lit. d; dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód z terenu 14 U,ZP do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

d) przez obszar objęty planem, od źródliska znajdującego się poza zachodnią granicą planu, do przepustu pod ulicą 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) przepływa ciek wodny (dalej przebiegający poza obszarem objętym planem przepustem kolejowym, systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej):
- przez teren 16 ZP ciek przepływa w naturalnym korycie otwartym; pozostawić naturalne koryto cieku,
- pod drogą 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) ciek przepływa przepustem,
- przez teren 14 U,ZP ciek przepływa zarurowanym odcinkiem – do stawu parkowego, następnie – przepustem do otwartego kanału parkowego, dalej zarurowanym odcinkiem ciek przepływa w kierunku ulicy Inżynierskiej (niezinwentaryzowany przebieg i średnica); zakłada się odtworzenie i rewaloryzację kanału parkowego,
- pod drogą 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) ciek przepływa zarurowanym odcinkiem,
- zakazuje się zmiany kierunku odpływu wód cieku w naturalnym korycie otwartym;
- zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym i w zarurowanych odcinkach;

e) przez obszar objęty planem przebiegają przewody kanalizacji deszczowej i zarurowane odcinki cieku wodnego, od których, w strefach o szerokości po 3,0 m od zewnętrznych krawędzi, występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:

a) stacje transformatorowe:

- istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci elektroenergetycznej,
- nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
   a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego i niskiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi), w obrębie której nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy kontrolowanej;
   b) na obszarze objętym planem znajduje się stacja redukcyjno – pomiarowa oznaczona symbolem G na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z operatorem;
6) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   c) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
   d) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedynego lub podstawowego źródła ciepła;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 4 kondygnacje;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
   b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„intensywności zabudowy”*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolację; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej;
   b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
   c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
   d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
   c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
   d) dla budynków o funkcji pomocniczej dla funkcji podstawowej (np. garaże, budynki gospodarcze) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
5) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
6) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii

zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;

7) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

8) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem, nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

9) ***„ochronie zachowawczej drzew”*** – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy – kontynuację dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;

10) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;

11) ***„stawce procentowej”*** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określone w obowiązujących przepisach – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
      - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,90;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Architektów/Wrocławskiej – do 12,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - szerokość elewacji – nie ustala się;
   c) rodzaj dachu:
      - stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
      - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2, z zastrzeżeniem pkt 5 lit g,
      - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
      - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,

- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit g;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

g) na działce nr 497/186, dopuszcza się sytuowanie garażu, o powierzchni rzutu do 40 m^2, z dachem płaskim, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegającego powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce nr 495/194, pod warunkiem, że jego gabaryty nie będą przekraczały gabarytów budynku istniejącego;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określone w obowiązujących przepisach – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,75,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Architektów/Wrocławskiej – do 12,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:
- stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 580 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

b) dojazd od ulic: 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;

c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Architektów 8.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Architektów/Inżynierskiej/Folwarcznej – do 12,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

ii) na działkach nr 469/56 i 468/56 – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:
- stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

g) ustala się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na której znajduje się istniejący, bądź projektowany budynek usytuowany przy granicy działki; ustala się sytuowanie budynku tak, aby przylegał on całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego, bądź projektowanego, na sąsiedniej działce;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 450 m^2,

- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 900 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od drogi wewnętrznej 23 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 1,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa – biura;
b) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w pierwszej linii zabudowy od ulic.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – budynek usługowy, ul. Inżynierska 78.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy od ulicy Inżynierskiej/Folwarcznej – do 10,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych,
ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 402/246 bezpośrednio przy granicy z działką nr 478/245 oraz na działce nr 240 bezpośrednio przy granicy z działką nr 642/235, tak aby przylegał on całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub

intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 450 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszej działce nr 276/227, wydzielonej przed uchwaleniem planu,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 650 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska);

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 05-06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **05** – 0,32 ha

b) teren nr **06** – 0,21 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

a) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w pierwszej linii zabudowy od ulic.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 05 MN2,MW1 zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a teren 06 MN2,MW1 zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

b) na terenie 05 MN2,MW1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,9,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,0;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Inżynierskiej – do 10,0 m od poziomu ulicy Inżynierskiej dla budynków o dachach płaskich, do 3 kondygnacji nadziemnych; w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki – do 12,0 m od poziomu ul. Inżynierskiej, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:

- płaski,
- w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki, ustala się dach stromy nawiązujący wysokością i spadkiem do istniejącego dachu stromego,
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 218 bezpośrednio przy granicy z działką nr 296/217 i/lub nr 220, tak aby przylegał on całą powierzchnią jednej lub dwóch ścian do ścian budynków istniejących bądź projektowanych na sąsiednich działkach;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy, ograniczenia liczby mieszkań w budynku lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 450 m²,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd: od ulicy 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) oraz od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 28 KDW-X; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość dojazdu ciągiem pieszo-jezdnym wewnętrznym 28 KDW-X do graniczących z nim nieruchomości.

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodu kanalizacji sanitarnej DN250 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;

d) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;

e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **07** – 0,21 ha

b) teren nr **08** – 0,19 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wrocławska 63,

ii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 63a,

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 65.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,9,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 1,0;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Wrocławskiej – do 10,0 m od poziomu ulicy Wrocławskiej, do 3 kondygnacji nadziemnych,

ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji:

i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 15,0 m,

ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 23,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

g) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce nr 198 bezpośrednio przy granicy z działką nr 199 oraz na działce nr 202 bezpośrednio przy granicy z działką nr 203, tak aby przylegał on całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 27 KDW-X; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość dojazdu ciągiem pieszo-jezdnym wewnętrznym 27 KDW-X do graniczących z nim nieruchomości;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,66 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90,

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Architektów/Folwarcznej – do 12,0 m od poziomu ulicy Architektów/Folwarcznej, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

ii) na działce nr 587 – do 45 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

iii) na działkach nr 586, 585, 557, 566 – do 47 m n.p.m., do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:
- czterospadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 35°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy, ograniczenia liczby mieszkań w budynku lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) dopuszcza się niwelację terenu skarpy znajdującej się na terenach 09 MN3,MW1 i 14 U,ZP w rejonie C – odtworzenie pierwotnego poziomu terenu lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej;

k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od drogi wewnętrznej 23 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,61 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,2;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:
- stromy, o nachyleniu zgodnym z nachyleniem dachów istniejących,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,

- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 25 KDW;
b) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia DN100 i DN90 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 25.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ul. Wielkopolskiej, do 4 kondygnacji nadziemnych,
ii) dla pozostałej zabudowy – 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m²;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd: od ulicy 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska); od ul. Wielkopolskiej, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi – zakaz zwiększania liczby zjazdów;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,0;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ul. Wielkopolskiej, do 4 kondygnacji nadziemnych,
ii) dla pozostałej zabudowy – 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji – nie ustala się;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,55 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
g) na działce 380/206 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m²,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd: od ulicy 18 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolska) – zakaz zwiększania liczby zjazdów, od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska); dojazdy na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków w pierzei od strony ul. Wielkopolskiej, na pozostałej powierzchni parteru i I piętra dopuszcza się usługi z wykluczeniem usług handlu
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 13,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji – nie ustala się;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) zabudowę od strony ul. Wielkopolskiej kształtować jako pierzeję domykającą założenie kompozycyjne Placu Górnośląskiego; w kompozycji pierzei uwzględnić związki przestrzenne Placu Górnośląskiego z zespołem pałacowo-parkowym;
h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi wewnętrznej 26 KDW;
b) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodu kanalizacji deszczowej DN315 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 3;
c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodu kanalizacji sanitarnej DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 5,45 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,ZP – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA – zabytkowy zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku
Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej - U,ZP,MW1
Dla określenia zróżnicowanego przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obrębie terenu 14 U,ZP został on podzielony na 3 rejony oznaczone na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B, C i przeznaczenie:
a) rejon A (3,32 ha) obejmujący obszar parku z pałacem:
- usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki i gastronomii, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, zieleń urządzona;

b) rejon B (1,44 ha) obejmujący obszar dawnego podwórca folwarcznego i zabudowań gospodarczych:
- usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki, gastronomii, biura, usługi sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi z zakresu rzemiosła artystycznego,
- dopuszcza się usługi handlu związane z ww. przeznaczeniem podstawowym;

c) rejon C (0,69 ha) obejmujący obszar dawnych ogrodów użytkowych:
- przeznaczenie jak dla rejonu B, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań,
- funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, rejon C zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
b) obejmuje się ochroną, jako pomniki przyrody – drzewa (kasztanowce białe) oznaczone na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oraz grupy drzew oznaczone na rysunku planu;
d) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
e) oczko wodne (staw parkowy) oznaczone na rysunku planu – do zachowania i rewaloryzacji;
f) ciek wodny (kanał parkowy) oznaczony na rysunku planu – do odtworzenia i rewaloryzacji.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) pałac, ul. Folwarczna 2,
ii) budynek dawnej ptaszarni,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 93,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) dawny budynek mieszkalny, ul. Folwarczna 11,
ii) dawny budynek stajni (przylegający do ww.), ul. Folwarczna 9;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w obrębie **rejonu A** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- intensywność zabudowy – zakaz nowej zabudowy; adaptuje się budynek pałacu,
- dopuszczalne gabaryty budynków:
i) wysokość zabudowy – zgodnie z istniejącą wysokością pałacu,
ii) szerokość elewacji – zgodnie z istniejącą szerokością elewacji pałacu,
- rodzaj dachu – zgodnie z istniejącymi nachyleniami dachu pałacu,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z istniejącym obrysem pałacu,
- powierzchnia zabudowy – zgodnie z istniejącym obrysem pałacu,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% rejonu A,
- w zagospodarowaniu parku uwzględnić urządzenie ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych; formy i zasady lokalizacji ww. obiektów należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
- kompozycję przestrzeni na osi kompozycyjnej parku, oznaczonej na rysunku planu, w tym zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość założenia,
- zakaz lokalizacji sezonowych usług oraz kubaturowych obiektów tymczasowych,
- zakaz lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji parkingu orientacyjnie oznaczonej na rysunku planu; w powierzchni parkingu uwzględnić nasadzenia zieleni wysokiej;

b) w obrębie **rejonu B** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych wskaźników zabudowy,
- dopuszczalne gabaryty budynków:
i) wysokość zabudowy: dla budynku grupy A ochrony konserwatorskiej (ptaszarnia) – zgodnie z istniejącą wysokością; dla budynku grupy C ochrony konserwatorskiej (dawny folwarczny budynek stajni z czworakiem mieszkalnym), bądź nowego budynku projektowanego na jego rzucie – do 45,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla pozostałych budynków – do 11,0 m, przy czym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja

w poddaszu; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,

i) szerokość elewacji – do 62,0 m,

- rodzaj dachu – stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40° lub zgodnie z istniejącymi nachyleniami dachu; główne kalenice od strony podwórca równoległe do obowiązujących linii zabudowy, pozostałe kalenice równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub grafitu,
- obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- powierzchnia zabudowy – do 2800 m^2,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
- materiały elewacyjne – cegła jako materiał dominujący, drewno, tynk,
- kolorystyka elewacji – cegła w odcieniach czerwieni, kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe,
- dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do architektury charakterystycznej dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w.,
- ustala się zachowanie bryły dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarczna 11) – jej gabarytów, struktury konstrukcyjnej i kształtu dachu oraz kamiennej podmurówki i zewnętrznych, murowanych ścian wszystkich elewacji; w przypadku stwierdzenia stanu technicznego uniemożliwiającego dalszą eksploatację budynku, ustala się odtworzenie budynku z zachowaniem ww. cech,
- ustala się restylizację ogrodzenia ptaszarni w nawiązaniu do historycznego stylu ogrodzenia,
- w zagospodarowaniu rejonu uwzględnić urządzenie części zajezdnej przed frontową elewacją pałacu,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych; formy i zasady lokalizacji ww. obiektów należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
- dopuszcza się sytuowanie budynków narożnikiem przy granicy działki budowlanej w sposób wskazany na rysunku planu,
- na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pod warunkiem zagospodarowania dostosowanego do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego (np. posadzka z naturalnego kamienia, zieleń wkomponowana, itp.); zaleca się lokalizację parkingów podziemnych, zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, z urządzeniem zjazdów w taki sposób, aby nie degradowały zabytkowej przestrzeni zespołu; zaleca się sytuowanie naziemnych miejsc parkingowych w południowej części podwórca folwarcznego,
- w zagospodarowaniu rejonu uwzględnić urządzenie dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- przestrzenie dla ruchu samochodowego i przestrzenie piesze należy zróżnicować jedynie poprzez rysunek nawierzchni i stosować krawężniki nie wyższe niż 2 cm;

c) w obrębie **rejonu C** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy – do 0,6;
- dopuszczalne gabaryty budynków:

i) wysokość zabudowy: w rejonie oznaczonym na rysunku planu C 1 – do 45,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w rejonie oznaczonym na rysunku planu C 2 – do 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

i) szerokość elewacji – do 25,0 m dla dłuższej elewacji i do 15,0 m dla krótszej,

- rodzaj dachu – stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°; kalenice równoległe i/lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub grafitu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- powierzchnia zabudowy – do 0,23 powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- materiały elewacyjne – cegła, drewno, tynk, szkło,
- kolorystyka elewacji – cegła w odcieniach czerwieni, kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe, kremowe, odcienie bieli, beżu,
- dopuszcza się niwelację terenu skarpy znajdującej się na terenach 14 U,ZP w rejonie C oraz 09 MN3,MW1 – odtworzenie pierwotnego poziomu terenu lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej,
- zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

d) pozostałe ustalenia dla terenu 14 U,ZP:
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- zakaz realizacji nawierzchni bitumicznych i betonowych (dopuszcza się kostkę betonową),
- lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się; dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziału terenu wyłącznie zgodnie z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C, wskazanej na rysunku planu;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) rejon A – dojazd od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) przez rejon B, dojazd do parkingu wyłącznie jednym zjazdem z ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu ulicznego;
b) rejon B – dojazd od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) oraz od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu ulicznego;
c) rejon C – dojazd od ul. Architektów oraz od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych;
d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
e) w rejonie C ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 2 pkt 4;
f) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu cieku wodnego, odcinkowo zarurowanego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 3;
g) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zachować istniejące zadrzewienia.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy;

b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe;
c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu;
e) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 25 KDW;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 2,31 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP –ZIELEŃ URZĄDZONA - ogólnodostępna
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu, przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności;
b) istniejący ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do rewaloryzacji; zakazuje się skanalizowania lub przykrycia cieku.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu, w obszarze tzw. zwierzyńca – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy;
b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury ogrodowej, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; boiska dopuszczone są wyłącznie poza obszarem zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odtworzenie dawnych ścieżek oraz mostków na cieku wodnym – orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
f) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska);
b) ustala się lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej oznaczonej symbolem G na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z operatorem; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do obiektu;
c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia DN300 i gazociągu średniego ciśnienia DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - ogólnodostępna

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy;
   b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe;
   c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
   d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni terenu;
   e) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dostęp od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) oraz ul. Architektów przez ciąg pieszy 24 KD-X;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

16. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 18-19**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **18** – 0,06 ha
   b) teren nr **19** – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 2/2 – ulicA głównA–ul. wielkopolska–części pasa drogowego

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 18 KD-G 2/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla terenu 19 KD-G 2/2 – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
8) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ul. Wielkopolskiej przewiduje się przebieg trasy rowerowej;
   b) na terenie 18 KD-G 2/2 dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych; dopuszczenie nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   d) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 20**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Wrocławska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei jesionowej; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 17,5 m i zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ulicy należy przewidzieć przebieg trasy rowerowej orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   c) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 21-22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **21** – 0,18 ha
   b) teren nr **22** – 0,36 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
   b) na terenie 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei kasztanowcowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) części terenów 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) oraz 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) na terenie 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni (kamiennego bruku i krawężników); w przypadku remontu lub przebudowy ulicy dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ulicy 21 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla ulicy 22 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA –nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNETRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU –

a) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei klonowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) ustala się rewaloryzację historycznego charakteru nawierzchni (odtworzenie kamiennego bruku).
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

21. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-26**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **25** – 0,25 ha
   b) teren nr **26** – 0,12 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ulicy 25 KDW – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, ulica zakończona placem do zawracania;
   b) dla ulicy 26 KDW – min. 10,0 oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
8) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

22. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 27-28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **27** – 0,02 ha
   b) teren nr **28** – 0,03 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY WEWNĘTRZNY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) należy zapewnić możliwość dojazdu ciągami do graniczących z nimi nieruchomości;
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   c) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
4) strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej;
5) granice oraz oznaczenia identyfikacyjne rejonów w obrębie terenu 14 U,ZP;
6) obowiązujące linie zabudowy/obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
8) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
9) oś kompozycyjna;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
12) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
13) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
14) rekonstruowane i/lub rewaloryzowane szpalery drzew;
15) grupy drzew objęte ochroną zachowawczą;
16) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
17) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
18) oczko wodne do zachowania;
19) cieki wodne do odtworzenia/rewaloryzacji;
20) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
21) strefa dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
22) strefy włączenia terenów do miejskiego układu ulicznego.

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 15

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 16

W granicach objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej, uchwalony uchwałą nr XLIV/1398/2002 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 10 stycznia 2003 r. Nr 6, poz. 58).

§ 17

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

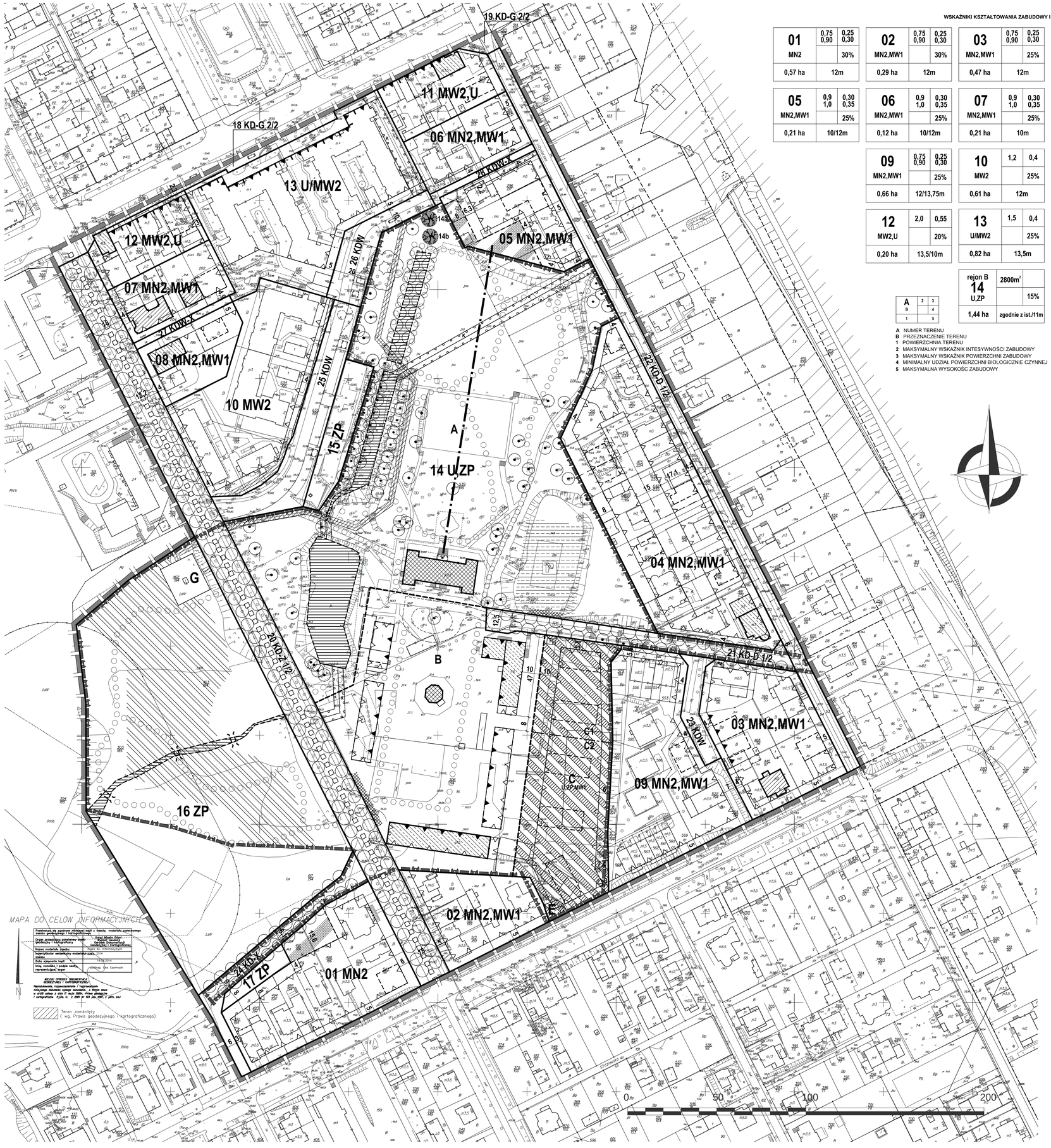
Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ULIC INŻYNIERSKIEJ I WROCŁAWSKIEJ

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2015r.

1507



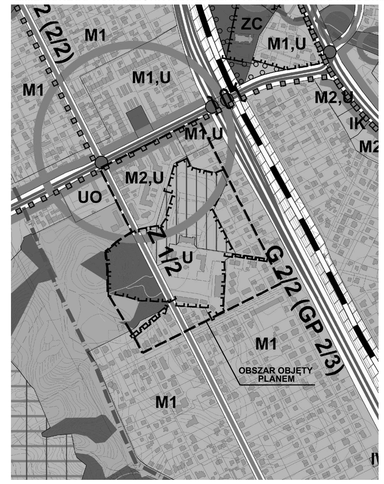
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	0,75 0,90	0,25 0,30	02	0,75 0,90	0,25 0,30	03	0,75 0,90	0,25 0,30	04	0,75 0,90	0,25 0,30
MN2		30%	MN2,MW1		30%	MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%
0,57 ha	12m		0,29 ha	12m		0,47 ha	12m		1,01 ha	10m	
05	0,9 1,0	0,30 0,35	06	0,9 1,0	0,30 0,35	07	0,9 1,0	0,30 0,35	08	0,9 1,0	0,30 0,35
MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%
0,21 ha	10/12m		0,12 ha	10/12m		0,21 ha	10m		0,19 ha	10m	
09	0,75 0,90	0,25 0,30	10	1,2	0,4	11	1,5	0,4			
MN2,MW1		25%	MW2		25%	MW2,U		20%			
0,66 ha	12/13,75m		0,61 ha	12m		0,21 ha	13,5/10m				
12	2,0	0,55	13	1,5	0,4	rejon A 14		zgodnie z ist.			
MW2,U		20%	U/MW2		25%	U,ZP		80%			
0,20 ha	13,5/10m		0,82 ha	13,5m		3,32 ha		zgodnie z ist.			
			rejon B 14	2800m²		rejon C 14	0,60	0,23			
			U,ZP		15%	U,ZP,MW1		30%			
			1,44 ha	zgodnie z ist./11m		0,69 ha	9/11m				

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centra dzielnic - łączące funkcje publiczne i komercyjne
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY FUNKCJONALNE
- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA
- tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp - PBC min. 95%
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) - PBC min. 60%

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- tereny o minimalnym udziale 60 - 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
- drogi główne - klasy G (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- regionalne trasy rowerowe

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- wody powierzchniowe / cieki wodne

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

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 4,6 LUB 8 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- 12 ZP,MW1 — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA TERENACH USŁUG ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-G j/p — DROGI I ULICE GŁÓWNE
- KD-Z j/p — DROGI I ULICE ZBIORCZE
- KD-D j/p — DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KDW-X — CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE WEWNĘTRZNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- G — TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

GRANICE ORAZ OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 14 U,ZP

- GRANICE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 14 U,ZP
- A — SYMBOLE LITEROWE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 14 U,ZP (A, B, C)

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY / OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- C1 | C2 — OBSZARY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- OŚ KOMPOZYCYJNA
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- DRZEWA OBJĘTE OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ
- REKONSTRUOWANE I/LUB REWALORYZOWANE SZPALERY DRZEW
- GRUPY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- OBSZARY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OCZKO WODNE DO ZACHOWANIA
- CIEKI WODNE DO ODTWORZENIA/REWALORYZACJI
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- STREFA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH I PARKINGÓW
- STREFY WŁĄCZENIA TERENÓW DO MIEJSKIEGO UKŁADU ULICZNEGO

INFORMACJE

- GRANICE ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 14a — POMNIKI PRZYRODY
- STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD INNYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ K - KANALIZACJI DESZCZOWEJ/SANITARNEJ W - WODOCIĄGU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- REJONY LOKALIZACJI MOSTKÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- CIĄGI PIESZE

Podwyższa się zgodność istniejącej sieci z bazą materiału zasadniczego mapy zasadniczej i kartograficznej

Organ sporządzający materiał bazy geodezyjnej i kartograficznej	Urząd Miasta Gdyni Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Nazwa materiału bazy	Mapa do celów informacyjnych
Wykonawca wektoryzacji materiału bazy	ZPBG Sp. z o.o.
Data wykonania bazy	14.04.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej wgon	ZPBG Sp. z o.o. Szamrach

MIEJSCE DYSPOZYCJI DANEGO MATERIAŁU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

Reprodukcja bez zgody zabroniona - ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631, z późn. zm.)

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI
REJON ULIC INŻYNIERSKIEJ I WROCŁAWSKIEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska - POIU nr G 138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Izabela Gendek		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz inż. Danuta Stojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 151/2002		
PLAN NR 1507	DATA STYCZEŃ 2015	SKALA 1:1000	NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2015 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r., po raz drugi w dniach od 27.10.2014 r. do 19.11.2014 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r., zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 września 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 16263/2014/VI/U z dnia 23 września 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 8 w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Krystyna Chrapkiewicz – data wpływu 02.09.2014 r.
2. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów" – data wpływu 01.09.2014 r.
3. Ewa i Stanisław Jodłowscy – data wpływu 02.09.2014 r.
4. Małgorzata i Roman Chełmeccy – data wpływu 28.08.2014 r.
5. Biuro Rady Dzielnicy Orłowo – data wpływu 02.09.2014 r.
6. Henryk, Danuta, Janusz Korejwo, Andrzej i Janina Stefanowscy – data wpływu 03.09.2014 r.
7. Sławomir Kwiek – data wpływu 03.09.2014 r.
8. Aleksander Skibicki – data wpływu 05.09.2014 r.
9. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 02.09.2014 r.
10. Anna i Artur Gruszczyńscy – data wpływu 05.08.2014 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Krystyna Chrapkiewicz** nie zgodziła się na:
1) lokalizację zabudowy wielorodzinnej na terenie 12 U,ZP (nowy nr 14 U,ZP), ze względu na niekorzystną, jej zdaniem, zmianę willowego charakteru dzielnicy i możliwość powodowania zalewania piwnic w istniejących budynkach;
2) dojazd do rejonu C „od ul. Architektów oraz dowolnie przez obszar B" – w przypadku dopuszczenia zabudowy w rejonie C, ze względu na wzrost natężenia ruchu w rejonie skrzyżowania ul. Architektów i ul. Wrocławskiej oraz dalsze przekroczenie norm hałasu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w zakresie dotyczącym pkt. 2) modyfikując w projekcie planu zapis dla rejonu C w następujący sposób – *dojazd od ul. Architektów oraz od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych*.

Nieuwzględnienie części uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 2) oraz całkowicie uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 1) uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zabudowa wielorodzinna na terenie 14 U,ZP, dopuszczona jest w rejonie C, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla „Folwarczna-Architektów", będzie zabudową o podobnym charakterze, lecz niższych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa nie może pogarszać warunków gruntowo-wodnych na gruntach sąsiednich. Wynika to z art. 29 ust 1 pkt. 2 ustawy Prawo wodne, zgodnie z którym – Właściciel gruntu (…) nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Prawidłowe odwodnienie budynków w granicach własnej działki jest obowiązkiem właściciela gruntu. Dotyczy to zarówno zabudowy projektowanej jak i zabudowy istniejącej.

Ad 2) Rejon C sąsiaduje z drogami publicznymi – ul. Architektów i ul. Folwarczną i nie ma racjonalnych przeszkód dla wykluczenia dojazdów od ww. ulic do tego rejonu. Ul. Architektów to ulica dojazdowa o dużej szerokości – ok. 25 m, (wg przepisów min. szerokość to 10,0 m), o niewielkim obciążeniu ruchem drogowym. Hałas drogowy, według Mapy akustycznej Miasta Gdyni

(z 2012 r.), jest przekroczony minimalnie, wyłącznie w rejonie skrzyżowania, poza zasięgiem zabudowy. Nieuzasadniona jest obawa znacznego wzrostu obciążenia skrzyżowania ulic Architektów i Wrocławskiej przez planowaną zabudowę, szczególnie w związku z możliwością wykorzystania kilku dojazdów do rejonu C.

2. **Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów”** wnieśli następujące uwagi:

1) projektowane przeznaczenie pod budynki MW w rejonie C wydaje się być nie trafne i nie uzasadnione w stanie faktycznym usytuowania osiedla „Folwarczna-Architektów” na niższym, wilgotnym tarasie. Planowana zabudowa może spowodować zachwiania naturalnej gospodarki wodnej, a w konsekwencji zawilgocenie garaży na terenie osiedla;
2) usytuowanie ewentualnych budynków w rejonie C na terenie 12 U,ZP (nowy nr 14 U,ZP) powinno być w odległości większej niż wynika to z przepisów odrębnych, 6 m lub więcej i wysokości nie większej niż 2 kondygnacje;
3) dodatkowo mieszkańcy przedstawili zastrzeżenia i postulaty, które nie dotyczyły zakresu ustaleń planu, lecz:

1. prowadzonej obecnie przebudowy układu wodnego w parku;

1. pożądanego skierowania ruchu pojazdów na budowę na terenie zespołu pałacowo-parkowego z ul. Folwarcznej (wymagającej renowacji) na ul. Wrocławską;

1. pożądanego ogrodzenia terenu ich osiedla;

1. wyrazili wątpliwości czy wybudowany nowy budynek oficyny był wybudowany za zgodą Konserwatora Zabytków.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w zakresie dotyczącym pkt. 2) ustalając linię zabudowy dla rejonu C w odległości min. 6 m od korony skarpy – od granicy terenu 09 MN3,MW1.

Nieuwzględnienie części uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 1) uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt. 1), a w zakresie dotyczącym pkt. 2) następująco:

Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do dwóch kondygnacji nadziemnych w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji. Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością planowaną zabudowę w rejonie C.

Ad 3) Uwaga dotyczyła głównie realizowanej inwestycji – centrum konferencyjno-szkoleniowego oraz przebudowy układu wodnego w parku. Nowy budynek oficyny został zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę – decyzja nr RAAIII.6740.280.2013.KB-890/2 (uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) w oparciu o ustalenia obowiązującego m.p.z.p. części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ul. Wielkopolskiej i Wrocławskiej.

3. **Ewa i Stanisław Jodłowscy** wnieśli następujące uwagi:

1) sprzeciwili się zabudowie mieszkaniowej na terenie 12 U,ZP (nowy nr 14 U,ZP), ze względu na położenie w zabytkowym zespole pałacowo-parkowym objętym ochroną konserwatorską. Zabudowa uniemożliwi przyszłym pokoleniom rekonstrukcję terenów z czasów przeszłości;
2) dla terenów 14 ZP i 15 ZP (nowe nr 15 ZP i 16 ZP), wnieśli o dodanie ustaleń zakazu budowania tam i przegrodzeń, utrudniających naturalny odpływ wód źródliskowych, powodujących wzrost poziomu wód gruntowych i zakłócających gospodarkę wodną całego obszaru;
3) dodatkowo przedstawili informacje nie dotyczące zakresu ustaleń planu.

Prezydent uwzględnił uwagę, w zakresie dotyczącym pkt. 2), uzupełniając ustalenia planu o zapis – *zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym i w zarurowanych odcinkach.*

Nieuwzględnienie uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 1) uzasadnia się następująco:

Zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków objęty jest (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni) granicami I strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie dopuszcza się *utrzymane w skali i charakterze przestrzennym uzupełnienia historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu*. Zabudowa mieszkaniowa jest przeznaczeniem zgodnym z programem funkcjonalnym zespołu – od wieków była obecna na obszarze zespołu pałacowo-parkowego (w pałacu i w czworakach).

Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona jest na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu – nie będzie naruszała wykształconego historycznie założenia przestrzennego

i funkcjonalnego zabytkowego zespołu, lecz je uzupełni. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w projekcie planu z uwzględnieniem układu i charakteru przestrzennego zespołu. Nowa zabudowa nie będzie przekraczała gabarytów budynków historycznych (oraz nowych w uzupełnieniu podwórca), nie będzie ich przesłaniała i nie będzie dominująca przestrzennie. Pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast zbędne w rozwijającym się mieście. Ustalenia dotyczące zabudowy zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. **Małgorzata i Roman Chełmeccy** wnieśli o uwzględnienie następujących uwag:

1) wydzielenie odrębnego terenu KD-X – drogi znajdującej się na działkach nr 216 i 669/195 należących do Gminy, którą nazywają *gminną drogą publiczną*;
2) powtórzenie zapisu z obowiązującego m.p.z.p. dla drogi wewnętrznej 24 KDW – *ulica dojazdowa 1/2, bez możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej*;
3) skorygowanie linii zabudowy na terenie 05 MN2,MW1, tak aby nie przecinała istniejącego budynku;
4) wyrazili wątpliwości, co do zasadności ustalenia odtworzenia/rewaloryzacji cieku wodnego na terenie 12 U,ZP (nowy nr 14 U,ZP), który po odtworzeniu nie będzie miał odpływu, będzie wodą stojącą i spowoduje zmiany w stosunkach gruntowo-wodnych;
5) wskazali konieczność zobowiązania do skutecznego zabezpieczenia dwóch pomników przyrody nr 14a i 14b – drzewa są w bardzo złym stanie.

Prezydent uwzględnił uwagi, w zakresie dotyczącym pkt. 1) i 3), w następujący sposób:

Ad 1) Zmienione zostały ustalenia planu dla działek nr 216 i 669/195 – przeznaczone zostały pod wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny 28 KDW-X oraz wprowadzono zapis zapewniający możliwość dojazdu ciągiem do graniczących z nim nieruchomości.

Ad 3) Ustalono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynku.

Nieuwzględnienie pozostałych uwag uzasadnia się następująco:

Ad 2) Nie jest zasadne zaliczenie do dróg publicznych, dojazdowych drogi bez przejazdu, funkcjonującej jako ogrodzona droga wewnętrzna, obsługująca wyłącznie teren zamkniętego osiedla.

Ad 4) Na terenie 14 U,ZP ciek przepływa przez staw parkowy, dalej płynie w otwartym kanale parkowym, dla którego zakłada się rewaloryzację, a także odtworzenie kolejnego odcinka kanału. Na dalszym przebiegu ciek będzie miał kontynuację w formie zarurowanego odcinka kanalizacji deszczowej, biegnącego przez park, a dalej pod ul. Inżynierską i miejskim systemem kanalizacji deszczowej odprowadzi wody opadowe do rzeki Kaczej. W związku z tym, nie będzie miał wpływu na zmianę stosunków gruntowo-wodnych.

Ad 5) Zapisy planu dotyczące pomników przyrody są wystarczające. Na rysunku planu wskazano pomniki przyrody, a w karcie terenu odniesienie do § 4 ust. 1 pkt. 1 tekstu planu, gdzie zawarto informację o ich ochronie wynikającej z przepisów ustawy o ochronie przyrody (art. 45 ust. 1 ustawy wymienia zakazy, określone w celu ochrony i zabezpieczenia przed ingerencją zewnętrzną). Proponowane w uwadze zapisy wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego.

5. **Biuro Rady Dzielnicy Orłowo** wniosło następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) terminy wyłożenia m.p.z.p. dla Orłowa zawsze odbywają się w sezonie urlopowym, w godzinach pracy zawodowej wielu mieszkańców;
2) procedury prawne prowadzenia przedmiotowego m.p.z.p. nie zostały zachowane – nie są zgodne z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *niezgodne jest dokonywanie jakichkolwiek zmian m.p.z.p. w momencie kiedy inwestor prowadzi prace budowlane na terenie objętym planem*. BRDO zadało pytanie – czy prowadzone na terenie zespołu prace budowlane zgodne są z obowiązującym, czy sporządzanym planem?
3) w związku z tym, że *teren objęty planem położony jest na obszarze podmokłym*, BRDO wniosło o wprowadzenie wymogu wykonania ekspertyzy geologicznej terenu, w celu właściwej gospodarki ciekami wodnymi;
4) ewentualne wyburzenie czworaków narusza zapisy Studium UiKZP.

Prezydent uwzględnił uwagi, w zakresie dotyczącym pkt. 3) i 4), w następujący sposób:

Ad 3) Uzupełniono ustalenia planu o zapis – *zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym i w zarurowanych odcinkach.*

Ad 4) Zgodnie z zaleceniem Prezydenta przeanalizowano zmianę klasyfikacji dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarcznej 11). Zadecydowano o pozostawieniu budynku w grupie C ochrony

konserwatorskiej (obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń), jednak wprowadzono zapis ustalający ochronę historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku.
Nieuwzględnienie pozostałych uwag uzasadnia się następująco:
Ad 1) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.
Ad 2) Budowa ośrodka konferencyjno-szkoleniowego z zapleczem gastronomicznym, realizowana była przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski na podstawie ważnej decyzji o pozwoleniu na budowę – nr RAAIII.6740.280.2013.KB-890/2, z dnia 30.09.2013 r., wydanej na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Nie istnieją przepisy zabraniające realizacji zabudowy zgodnej z pozwoleniem na budowę w trakcie sporządzania nowego planu.
Ad 3) Teren objęty planem nie jest położony na obszarze podmokłym – terenem podmokłym jest rejon źródliska cieku położony poza zachodnią granicą planu.
Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

6. **Henryk, Danuta, Janusz Korejwo, Andrzej i Janina Stefanowscy** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:
1) planowanie na terenie 12 U,ZP (nowy nr 14 U,ZP) zabudowy mieszkaniowej jest zbyt liberalnym podejściem do ochrony dziedzictwa historycznego i proponują dodanie zapisu dla rejonu C – dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do architektury charakterystycznej dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w;
2) zaproponowali wykreślenie możliwości dojazdu do rejonu C od ul. Architektów i dojazdu od ul. Wrocławskiej;
3) zaproponowali dodanie następujących zapisów:
   a) ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowi – widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów,
   b) na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach,
   c) planowane zagospodarowanie terenu nie może niekorzystnie oddziaływać na system wodny,
   d) wszelkie działania inwestycyjne wymagają dokonania rozpoznania geologiczno-inżynierskiego oraz hydrogeologicznego i zastosowania ustaleń przepisów odrębnych oraz uzyskania zgody właściwego zarządcy systemu wodnego;
4) zwracają uwagę na niekorzystny termin dyskusji publicznej oraz proponują rozważenie zmiany sposobu informowania mieszkańców o ważnych debatach, które powinny odbywać się w dzielnicy, której dotyczy dany plan.

Prezydent uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 3 a) – doprecyzowano ustalenia planu w zakresie ograniczenia sytuowania instalacji i urządzeń technicznych na dachach i elewacjach budynków, oraz w zakresie pkt. 2) i 3 c) następujący sposób:
Ad 2) Zmieniono zapis dla rejonu C – *dojazd od ul. Architektów oraz od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych*.
Ad 3 c) Uzupełniono ustalenia planu o zapis: *zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym i w zarurowanych odcinkach.*
Nieuwzględnienie części uwag w zakresie dotyczącym pkt. 2 i 3 c) oraz pozostałych uwag, uzasadnia się następująco:
Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt. 1), ponadto:
Forma i wyraz architektoniczny zabudowy w rejonie C nie musi nawiązywać do charakterystycznej zabudowy folwarcznej minionych wieków. Zlokalizowana będzie w miejscu, gdzie nie istniała zabudowa folwarczna, może więc, jako kolejne stadium rozwoju zespołu, nawiązywać do przedwojennej zabudowy Orłowa lub być realizowana we współczesnej formie.
Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1, pkt. 2).
Ad 3 b) Ustalenia projektu planu nie dopuszczają lokalizacji reklam na ogrodzeniach; a lokalizacja szyldów o pow. do 0,3 m^2, na ogrodzeniach dopuszczona jest wyłącznie na terenach zabudowy usługowej (z wyjątkiem terenu 14 U,ZP) i zabudowy wielorodzinnej niskiej.
Ad 3 c) Nowa zabudowa nie może pogarszać warunków gruntowo-wodnych na gruntach sąsiednich. Wynika to z art. 29 ust 1 pkt. 2 ustawy Prawo Wodne, zgodnie z którym – Właściciel gruntu (…) nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Prawidłowe odwodnienie budynków

w granicach własnej działki jest obowiązkiem właściciela gruntu. Dotyczy to zarówno zabudowy projektowanej jak i zabudowy istniejącej.
Ad 3 d) Projekt planu nie może narzucać proponowanych opracowań. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.
Uzyskanie zgody zarządcy systemu wodnego jest zasadne jedynie w zakresie inwestycji związanych z przebiegiem cieku np. przebudowy odcinka zarurowanego lub przepustu.
Ad 4) Zastrzeżenie nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

7. **Sławomir Kwiek** wnosił zastrzeżenia dotyczące dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, dużych obiektów usługowo-turystycznych, handlowych na terenie zespołu pałacowo-parkowego. Uważa, że zabudowa ta przesłoni i przytłoczy zabytkową ptaszarnię i pałac. Sławomir Kwiek uważa za nadużycie w interpretacji zapisów Studium UiKZP, dopuszczenie tam ww. zabudowy. Teren powinien pozostać w rękach Miasta i być przeznaczony pod park, tak jak było to w przeszłości.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób przedstawiony w uwadze nr 3 pkt. 1), ponadto: Przeznaczenie usługowo-turystyczne to również właściwe przeznaczenie dla obszaru pałacowo-parkowego, zgodne z zaleceniami planu rewaloryzacji zespołu, a usługi handlu dopuszczone są wyłącznie jako związane z przeznaczeniem podstawowym, np. z usługami kultury, turystyki, sportu, ochrony zdrowia, z rzemiosłem artystycznym.

8. **Aleksander Skibicki** wniósł następujące zastrzeżenia i postulaty:
1) nowa zabudowa w rejonie C nie może być sytuowana w odległości bliższej niż 30 m od krawędzi skarpy przy osiedlu „Folwarczna-Architektów", ponieważ spowoduje przesłonienie budynków na dolnym tarasie oraz zbyt uciążliwe natężenie hałasu związane ze skupiskiem ludzi, jak i używanymi przez nich pojazdami mechanicznymi;
2) zabudowę mieszkaniową należy usytuować wzdłuż ul. Wrocławskiej, a na terenie sąsiadującym z osiedlem pozostawić dotychczasową funkcję;
3) wniósł o przesłanie, na swój adres, projektu zmiany planu oraz informacji o kalendarzu przewidywanych czynności w przedmiotowej sprawie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w zakresie dotyczącym pkt. 1) ustalając linię zabudowy dla rejonu C w odległości min. 6 m od korony skarpy – od granicy terenu 09 MN3,MW1.
Nieuwzględnienie części uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 1) oraz pozostałych uwag, uzasadnia się następująco:
Ad 1) Projekt planu, w północnej części rejonu C, zakłada niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
Ad 2) W rejonie ul. Wrocławskiej znajdowała się w przeszłości część gospodarcza zespołu pałacowo-parkowego, w związku z czym właściwym przeznaczeniem terenu będą tu usługi. Pozostały rejon przy ul. Wrocławskiej, to park z układem wodnym, który nie powinien być zabudowany.
Ad 3) Wnoszący uwagę otrzymał pisemne wyjaśnienia o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz informację, że pisemna odpowiedź na temat sposobu rozpatrzenia uwag zostanie wysłana po rozstrzygnięciu uwag przez Radę Miasta Gdyni.

9. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** wnosiło o:
1) włączenie do grupy B ochrony konserwatorskiej zachodniego skrzydła budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dotychczas zaliczanego do grupy C);
2) niedopuszczanie na terenie 12 U,ZP (nowy nr 14 U,ZP) w rejonie B oraz 13 ZP (nowy nr 15 ZP) do lokalizacji obiektów tymczasowych usługowych i handlu, ze względu na zakłócenie spójności przestrzennej zespołu;
3) ograniczenie miejsc parkingowych do niezbędnego minimum i usytuowanie ich w części pd. dziedzińca, przy budynku na Wrocławskiej 93;
4) zagospodarowanie całej centralnej części dawnego dziedzińca niską zielenią komponowaną;
5) poprowadzenie wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w rejonie B:
   a) od głównego wjazdu od ul. Wrocławskiej, blisko wzdłuż budynków, nie wprowadzając ciągów do centralnej części dziedzińca,

b) przez centralną część dziedzińca, osiowo na kierunku pn.-pd. do ptaszarni,
c) poprzecznie od strony wsch. i zach. do ptaszarni;

6) przeprowadzenie rewaloryzacji istniejącej, zewnętrznej substancji historycznej części budynku przy ul. Folwarcznej 11 – dawny czworak mieszkalny, z pozostawieniem wyeksponowanej kamiennej podmurówki i odsłonięciem ceglanego lica;
7) dopuszczalną wysokość:
a) dla części budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dawna stajnia) – do 45 m n.p.m.,
b) dla budynku przy ul. Wrocławskiej 93 – do 48,5 m n.p.m.,
c) dla nowoprojektowanego budynku po wsch. stronie dziedzińca: w pn. połowie – do 46 m n.p.m, w pd. połowie – do 48 m n.p.m.,
d) dla nowoprojektowanego budynku po zach. stronie dziedzińca – do 48 m n.p.m.;
8) oddzielenie przestrzeni rejonów B i C „zielonym ogrodzeniem", ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny obszarów.

Prezydent uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 1-3, 7 a i b, 8) oraz częściowo w zakresie dotyczącym pkt. 6), w następujący sposób:

Ad 1, 6) Zgodnie z zaleceniem Prezydenta przeanalizowano zmianę klasyfikacji dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarcznej 11). Zadecydowano o pozostawieniu budynku w grupie C ochrony konserwatorskiej (obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń), jednak wprowadzono zapis ustalający ochronę historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta w projekcie planu w karcie terenu dopisano – *zaleca się sytuowanie naziemnych miejsc parkingowych w południowej części podwórca folwarcznego*. Dla ograniczenia liczby pojazdów na terenie dziedzińca ustalono obok minimalnych, również maksymalne wskaźniki parkingowe (1-3 miejsc postojowych na 100 m2 powierzchni użytkowej podstawowej), oraz w § 10 ust 1, pkt 4 b dodano – *dopuszcza się przekroczenie ww. wskaźników pod warunkiem realizacji dodatkowych miejsc postojowych w parkingu podziemnym*.

Ad 2) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu dopuszcza lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z organizacją plenerowych imprez tematycznych i kulturalnych, które będą lokalizowane na czas organizacji takich imprez i będą stanowiły ich niezbędny element, a *obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury (...)*. Polecił uzupełnienie ww. zapisu o warunek realizacji obiektów tymczasowych jako obiektów o charakterze nietrwałym.

Ad 7 a, b) Prezydent wyjaśnił, że postulaty są zgodne z ustaleniami wyłożonego do wglądu projektu planu.

Ad 8) Zgodnie z ustaleniami wyłożonego projektu planu dopuszcza się *ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C, o wysokości do 1,2 m, z zaleceniem zastosowania żywopłotu.* Ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny obu obszarów zasadna jest rezygnacja z ograniczania wysokości ogrodzenia.

Nieuwzględnienie części uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 6) oraz pozostałych uwag, uzasadnia się następująco:

Ad 4, 5) Nieuzasadnione jest szczegółowe precyzowanie rozwiązań dla zagospodarowania dziedzińca na etapie sporządzania planu miejscowego. Powinny one wynikać z projektu zagospodarowania terenu (uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków), opracowanego dla rejonu B w ramach uzyskiwania pozwoleń na budowę dla zabudowy sytuowanej wokół podwórca.

Wyłożony projekt planu w rejonie B, wprowadza jako zalecenie, ciągi piesze o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu. Ustalenie takie umożliwia realizację ciągów o przebiegu proponowanym w uwadze.

Ad 6) Zapisy dotyczące przeprowadzenia rewaloryzacji budynku nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad 7 c, d) Dotychczas obowiązujący m.p.z.p. ustala wysokość zabudowy w rejonie B - do 12 m od naturalnej warstwicy terenu. Projekt planu, ustalając wysokość zabudowy do 48,5 m, przewiduje zmniejszenie tej wysokości o ok. 1-2 m. Uzasadnione jest utrzymanie ustalonej w projekcie planu wysokości, ze względu na znaczne oddalenie od najcenniejszego elementu zespołu – pałacu.

10. **Anna i Artur Gruszczyńscy** zwrócili się z prośbą o możliwość dołączenia części działki nr 209 KM 80 (działka drogowa ul. Wielkopolskiej) do działki nr 210 przy ul. Wielkopolskiej 29, ze względu na wykraczanie elewacji budynku poza granicę działki budowlanej o ok. 18-26 cm na działkę drogową, zgodnie z aktualną mapą zasadniczą. Chcą uzyskać samodzielność lokali z własną księgą wieczystą.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ze względu na niewystarczającą, już w obecnej sytuacji, szerokość działki drogowej nr 209, ul. Wielkopolskiej, nie jest możliwe jej zwężenie w celu wydzielenia z niej działki zajmowanej przez część przedmiotowego budynku i dołączenie do działki nr 210. Utrzymano obecną szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ze względu na zapewnienie możliwości uporządkowania obecnego stanu w przyszłości.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 27.10.2014 r. do 19.11. 2014 r. złożono łącznie 6 uwag, 4 w ustawowym terminie (tj. do dnia 3 grudnia 2014 r.) i 2 po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 432/2014/VII/U z dnia 23 grudnia 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu, które wniosły następujące osoby:

11. Barbara Rudziks – data wpływu 26.11.2014 r.

12. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów", Ryszard Makowiecki – data wpływu 04.12.2014r.

13. Aleksander Skibicki – data wpływu 11.12.2014 r.

14. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 11.12.2014 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

11. **Barbara Rudziks** wniosła o zmianę następujących ustaleń planu w karcie terenu 01 MN2:
1) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m2,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (5 m od linii rozgr. dogi),

Wniosła o zastąpienie powyższych ustaleniami, które umożliwią budowę garażu na dwa samochody (o wymiarach 6,35 m x 7,98 m – pow. zab. – 50,7 m²) z dachem płaskim oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako przedłużenia linii istniejącego pawilonu handlowego, usytuowanego przy granicy z przedmiotową działką (nr 497/186). Posiada decyzję o warunkach zabudowy, która umożliwia budowę garażu w linii zabudowy wyznaczonej przez budynek przy ul. Architektów 22.

Prezydent uwzględnił uwagę w części – dopuścił realizację garażu z płaskim dachem, o parametrach zgodnych z decyzją o warunkach zabudowy, która dopuszcza szerokość garażu ok. 5,0 m i usytuowanie garażu przylegającego do pawilonu handlowego na sąsiedniej działce, tj. z przekroczeniem linii zabudowy od strony ul. Architektów.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Wnioskowana szerokość garażu byłaby zbyt duża, z uwagi na bardzo wąski front działki (14,5 m) i bardzo małą szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (ok. 7,0 m).

12. **Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów", Ryszard Makowiecki** :
1) wnieśli o ograniczenie wysokości planowanej zabudowy w rejonie C (teren 14 U,ZP), aby zabudowa nie powodowała zmniejszenia dopływu światła i słońca docierającego do ich osiedla i nie pogarszała obecnej sytuacji w tym zakresie,
2) ponowili pozostałe zastrzeżenia zawarte w piśmie z dnia 28.8.2014, które dotąd nie zostały uwzględnione, tj. – *zabudowa może spowodować zachwianie naturalnej gospodarki wodnej, a w konsekwencji zawilgocenie garaży na terenie osiedla*. Pozostałe zastrzeżenia nie dotyczyły zakresu ustaleń planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1). Zabudowa wielorodzinna na terenie 14 U,ZP w rejonie C, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla „Folwarczna Architektów" będzie zabudową o podobnym charakterze, lecz niższych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu, w północnej części rejonu C, zakłada niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1).

13. **Aleksander Skibicki** wnosi zastrzeżenia i postulaty:
1) projekt planu w dość istotnym zakresie narusza ustalenia obowiązującego studium w części dotyczącej rejonu 14 C, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kameralnego osiedla mieszkaniowego Folwarczna-Architektów.
2) nowa zabudowa w rejonie C nie może być sytuowana w odległości bliższej niż 30 m od krawędzi skarpy przy osiedlu Folwarczna – Architektów, ponieważ spowoduje przesłonienie budynków na dolnym tarasie (położonym ok. 3,0 m niżej od rejonu C) oraz zbyt uciążliwe natężenie hałasu związane ze skupiskiem ludzi jak i używanymi przez nich pojazdami mechanicznymi;
3) zabudowę mieszkaniową usytuować wzdłuż ul. Wrocławskiej w rejonie 14 B, a na terenie sąsiadującym z osiedlem pozostawić dotychczasową funkcję;
4) wnosi o przeznaczenie rejonu 14 C na urządzenie publicznych: placu zabaw, EDU-PARKU, małych boisk do gier zespołowych oraz mini-parku dla matek z małymi dziećmi i starszych ludzi..

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1). Składający uwagę nie wyjaśnił w jakim zakresie projekt planu narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.
Ad 2, 3). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 1,2).
Ad 4). Wnioskowane przeznaczenie, może być realizowane na innych terenach położonych w pobliżu, tj. – po zach. stronie ul. Wrocławskiej, na terenie 16 ZP, przeznaczonym pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, gdzie: dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury ogrodowej, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe (boiska dopuszczone są wyłącznie poza obszarem zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku). Projekt planu dopuszcza również obiekty małej architektury ogrodowej i urządzenia rekreacyjne na terenie parku.

14. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** wniosło następujące postulaty do projektu planu:
1) w par. 5 karty terenu nr 12 (właściwy nr 14 U,ZP, rejon B pkt 4) ustalić, że wymagane jest zachowanie zewnętrznej bryły zachodniego skrzydła budynku przy ul. Folwarcznej 11, wraz z jej gabarytami, kamiennej podmurówki oraz zewnętrznych, murowanych ścian wszystkich elewacji; uwzględnić również wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej ww. budynku z zachowaniem dawnej struktury konstrukcyjnej i kształtu dachu. Uzasadniając postulat wyjaśnili, że zachodnie skrzydło mieszkalne budynku przy ul. Folwarcznej 11 jest ostatnim niezmodyfikowanym elementem zabudowy folwarcznej założenia dworsko-parkowego;
2) w obrębie rejonu B ustalić dopuszczalną wysokość:
   a) dla skrzydła wsch. budynku przy ul. Folwarcznej 11, (dawna stajnia) - do 45 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych (8,5 m) w tym jedna kondygnacja poddasza,
   b) dla budynku nowoprojektowanego od str. wschodniej dziedzińca gospodarczego - do 46 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych (8,5 m) w tym jedna kondygnacja poddasza,
   c) dla budynku nowoprojektowanego od str. zachodniej dziedzińca gospodarczego - do 46 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych (8,5 m) w tym jedna kondygnacja poddasza.
3) poprzez zapis niedopuścić w planie ogrodzeń wewnątrz układu historycznego dziedzińca gospodarczego i wewnątrz układu parku,
4) zapewnić w zapisach planu lub innych dokumentach ogólnodostępność zespołu pałacowo-parkowego - ze względu na interes publiczny.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:
Ad 1). Zgodnie z zaleceniem Prezydenta rozszerzono ustalenia planu w zakresie zachowania bryły dawnego budynku mieszkalnego, jej gabarytów, struktury konstrukcyjnej i kształtu dachu oraz kamiennej podmurówki i zewnętrznych, murowanych ścian wszystkich elewacji.
Ad 3). Prezydent wyjaśnił, że projekt planu w § 6, ust 3, pkt 3 zawiera zapisy wykluczające ogrodzenia wewnątrz układu historycznego dziedzińca gospodarczego i wewnątrz układu parku. Dopuszcza jedynie ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C – co jest zgodne z postulatem TPO zawartym w uwadze z dn. 02.09.2014 r.
Ad 4). Prezydent wyjaśnił również, że projekt planu w § 6, ust 1, oprócz ogólnodostępnych miejskich przestrzeni publicznych, ustala w pkt 2 uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych: część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – obszary podwórca i parku z ciągami pieszymi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1). Budynek został zaliczony do grupy ochrony konserwatorskiej C, dla której plan nie wyklucza możliwości odtworzenia obiektu. Zasadne jest dopuszczenie odtworzenia budynku w przypadku

stwierdzenia stanu technicznego uniemożliwiającego jego dalszą eksploatację, pod warunkiem zachowania jego charakterystycznych cech.
Ad 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 7 c, d).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa i rozbudowa układu drogowego:
      - rozbudowa ul. Wielkopolskiej – ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową (części obszaru ulicy: 18 KD-G 2/2 i 19 KD-G 2/2 położone są na obszarze objętym planem),
      - przebudowa ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna),
   b) przebudowa ciągu pieszego 24 KD-X;
2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
   a) rozbudowa sieci wodociągowej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic i ciągu pieszo-jezdnego;
   b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;
   c) rozbudowa/przebudowa sieci kanalizacji deszczowej:
      - w ulicach: Inżynierskiej i Folwarcznej,
      - przebudowa i rewaloryzacja kanału parkowego – odcinka cieku wodnego przepływającego przez park na terenie 14 U,ZP oraz odtworzenie północnego odcinka kanału parkowego; realizacja zarurowanego odcinka cieku do ul. Inżynierskiej;
   d) rozbudowa sieci gazowej niskiego ciśnienia.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miasta Gdyni w dniu 25 września 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXIV/721/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 sierpnia 2014 r.
- do wyłożonego projektu planu w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 września 2014 r.) wpłynęło 11 uwag, Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 23 września 2014 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 uwzględnił w całości, 8 w części, 2 nie uwzględnił.
- do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag,
- projekt planu został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 27.10.2014 r. do 19.11.2014 r.. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 5 listopada 2014 r.,
- do wyłożonego po raz drugi projektu planu wpłynęło 6 uwag, z czego 4 w ustawowym terminie (tj. do dnia 3 grudnia 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 23 grudnia. rozpatrzył wniesione uwagi, 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 roku, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdynia z dnia 15 stycznia 2014 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 – kierunków zmian w przeznaczenia terenów, Studium przewiduje:

- tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2; dla północnej części tego obszaru przewiduje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 60-80%,
- tereny mieszkaniowe: tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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. – o powierzchni biologicznie czynnej (PBC) min. 90 %,
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery), (PBC) min. 80 %.

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:

- drogę główną – ul. Wielkopolską (większa część pasa drogowego leży poza granicami planu),
- drogę zbiorczą – ul. Wrocławską,
- ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe – wzdłuż ul. Wielkopolskiej.

W zakresie obszarów objętych ochroną, Studium wskazuje na obszarze planu obszar wpisany do rejestru zabytków – zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie

z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

RP.6721.7.2013.AK