UCHWAŁA NR XXXIV/764/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 sierpnia 2009 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej - odcinek południowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami[1]) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami[2]) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej - odcinek południowy, oznaczony numerem ewidencyjnym 1504, obejmujący obszar o powierzchni 28,05 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu – wzdłuż ul. Inżynierskiej i dalej w kierunku południowym obejmując teren projektowanej Drogi Czerwonej i tereny położone w jej bezpośrednim sąsiedztwie,
- od południa – granicą administracyjną miasta Gdyni (na styku z Sopotem),
- od wschodu – wzdłuż linii kolejowych (odcinek Gdańsk – Gdynia),
- od północy – wzdłuż ul. Przemyskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 23 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 23 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 21 – oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

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.

MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań

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

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

[2] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

MW2 – Zabudowa wielorodzinna

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

Tereny zabudowy usługowej

U – Zabudowa usługowa
US – Usługi sportu i rekreacji

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Tereny zieleni

ZP – Zieleń urządzona

Tereny komunikacji

KD-GP j/p – Drogi i ulice główne ruchu przyśpieszonego (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
KD-G j/p – Drogi i ulice główne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo - jezdne i rowerowe

Tereny infrastruktury technicznej
W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę
K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków
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, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, 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.

3. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie określającym przeznaczenie terenów, a 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 terenu.

4. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i, mimo że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 12 ust. 2.

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 § 12 ust. 2.

§ 3

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

1) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym: budowy Drogi Czerwonej – odcinka południowego, jej węzłów z ulicami: Wielkopolską i Spółdzielczą, oraz planowanych docelowo ulic publicznych poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających i cofniętych linii zabudowy;

2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
3) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do sąsiedztwa – w zakresie wysokości zabudowy, nachylenia dachów, linii zabudowy i innych parametrów zabudowy.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) południowe fragmenty obszaru objętego planem położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonego rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego: nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 58, poz. 1194 z dn. 01.06.2006 r.), obowiązują zasady ochrony przyrody zawarte w ustawie z 16 kwietnia 2004 roku – o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.) i w przepisach szczegółowych;
2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) południowa część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko – krajobrazowym Kolibki, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1004 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 849 z dnia 11 maja 1982 r.);
   - obowiązują przepisy ustawy z 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.);
2) na obszarze objętym planem znajduje się willa modernistyczna przy ul. Inżynierskiej 111 z wyznaczoną strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków pod nr 1154 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A – 1003 z dnia 25 marca 1987 r.);
   - obowiązują przepisy ustawy z 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.);
3) w granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
   a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych obszaru, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej – ochrona układu przestrzennego wzdłuż ul. Inżynierskiej,
   b) zachowanie historycznej, wartościowej zabudowy, a w szczególności układu bryły i wysokości budynków i układu elewacji;
4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
   - 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. Inżynierska 109,

   do grupy A należy również obiekt wpisany do rejestru zabytków, wymieniony w pkt. 2;

   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
   - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali

zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
i) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 5,
ii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 93,
iii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 101,
iv) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 105;

c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły 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;

d) 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 informacji;

e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej 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;

f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;

g) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, nowe powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do elementów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, jeżeli takie występują, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 6

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w obszarze planu ustalono:
a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic;
b) ścieżki rowerowe przebiegające wzdłuż ulic: Lotników, Wielkopolskiej (regionalna trasa rowerowa nr 133) oraz wzdłuż drogi lokalnej 16 KD-L w kierunku Polany Bernadowo, powiązane ze ścieżkami rowerowymi w al. Zwycięstwa;
c) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
– stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych,
– stosując 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, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
1) zasady ogólne:
a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
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; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy 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 konstrukcją;
e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
f) 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 i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
g) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, wymienionym w § 5 ust. 1 pkt 2;

2) zasady szczegółowe:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej:
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m^2 i reklam o pow. do 3,0 m^2 związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących,
– dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
b) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
– dopuszcza sie lokalizację reklam na budynkach - w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien,
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, oraz reklam wolno stojących;
c) tereny komunikacji:
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach komunikacji;
d) tereny zieleni:
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe, o wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.

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 § 12 ust. 2.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

§ 8

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

1) w centralnej części obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty ujęcia wód podziemnych „Kolibki” – wyznaczonego na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7226/4/94 z dnia 7 września 1994 r., wokół których ustalone zostały tereny ochrony bezpośredniej ujęcia wody; zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku **–** Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.);

2) na obszarze objętym planem występują tereny 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 kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;

3) w centralnej części obszaru objętego planem – w rejonie Potoku Kolibkowskiego oraz w południowej części obszaru – wzdłuż Potoku Sweliny występują tereny potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi, oznaczone na rysunku planu, stanowiące naturalny, suchy zbiornik retencyjny służący regulacji przepływów i ochronie przed powodzią – obowiązuje zakaz wznoszenia budynków; przy realizacji inwestycji drogowych należy zastosować rozwiązania chroniące w/w tereny oraz ich sąsiedztwo przed negatywną zmianą stosunków wodnych;

4) przez obszar planu przepływają naturalne cieki wodne: rzeka Kacza, Potok Kolibkowski i Swelina, które podlegają ochronie jako integralna część środowiska oraz jako siedliska dla zwierząt i roślin - obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005 Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. nr 62, poz. 627, z późn. zm.);
W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przebiegu koryt cieków oraz ich skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części cieków w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż koryt;

5) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego ulic: Wielkopolskiej, Lotników – Drogi Czerwonej oraz hałasu szynowego terenów kolejowych, gdzie długookresowy średni poziom dźwięku przekracza poziomy dopuszczalne, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku (Dz. U. z 2007 Nr 120, poz. 826). Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne; dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, realizacja nowej zabudowy wymaga zastosowania środków technicznych chroniących przed ponadnormatywnym hałasem;

6) na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2005 r. nr 240, poz. 2027, z późn. zm.). Na rysunku planu pokazano granice terenów zamkniętych. Zapisy dotyczące terenów zamkniętych (w tym propozycje przeznaczenia części ich na inne funkcje) nie stanowią ustaleń planu.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:
   1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ulicę dojazdową – ul. Inżynierską (poza granicą opracowania) oraz ulicę lokalną – ul. Spółdzielczą 16 KD-L 1/2;
   2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

a) budowa „Drogi Czerwonej – odcinka południowego” – klasy ulicy głównej / klasy ulicy głównej ruchu przyśpieszonego 14 KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 oraz jej węzłów drogowych z ulicami: Wielkopolską i Spółdzielczą;
b) budowa ulicy lokalnej 16 KD-L 1/2;
c) budowa ciągów pieszo – jezdnych;
d) budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających Drogi Czerwonej na odcinku od przepustu na rzece Kaczej do ul. Wielkopolskiej oraz w liniach rozgraniczających ulic Wielkopolskiej 15 KD-G 1/4 (regionalna trasa rowerowa nr 133) i Spółdzielczej 16 KD-L 1/2 (biegnącej w kierunku Polany Bernadowo), powiązanych ze ścieżkami rowerowymi w al. Zwycięstwa;

3) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
– min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
– min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
c) obiekty usług:
– min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy
– min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
d) obiektów produkcyjne, składy, magazyny:
– min. 1 miejsca postojowe na 3 osoby zatrudnione,
+ miejsca wynikające z prowadzonej działalności.

2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej – konieczna przebudowa sieci w zakresie kolizji z przebiegiem Drogi Czerwonej;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
a) do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej – konieczna przebudowa sieci w zakresie kolizji z przebiegiem Drogi Czerwonej;
3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
a) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg odprowadzać grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej – konieczna rozbudowa sieci oraz przebudowa w zakresie kolizji z przebiegiem Drogi Czerwonej - następnie po oczyszczeniu do rzeki Kaczej, Potoku Kolibkowskiego, Sweliny oraz do bezodpływowego zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego w rejonie węzła „Spółdzielcza”;
b) orientacyjne rejony lokalizacji zbiorników retencyjnych wskazano na rysunku planu:
– na terenie 10 ZP,US – zbiornik przepływowy przed Potokiem Kolibkowskim,
– na terenie 11 ZP,US – zbiornik bezodpływowy,
– na terenie 14 KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 – zbiornik przepływowy przed potokiem Sweliny;
c) na terenie 14 KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 otwarte koryto Potoku Kolibkowskiego wymaga zmiany przebiegu koryta oraz skanalizowania, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części Potoku Kolibkowskiego w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów;
d) na kanałach i kolektorach odprowadzających ścieki deszczowe do cieków – należy zastosować urządzenia podczyszczające (np. piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych);
e) wody opadowe z terenów zabudowanych należy odprowadzać na tereny zieleni lub retencjonować w granicach własnej działki;
4) elektroenergetyka:
a) z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie sieci rozdzielczej 15 kV z zastosowaniem linii kablowych i stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV;

b) stacje transformatorowe zostały zlokalizowane orientacyjnie na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, powierzchnia terenu oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;

5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowych - konieczna przebudowa w zakresie kolizji z przebiegiem Drogi Czerwonej;
6) zaopatrzenie w ciepło: z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
7) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej
   a) nie dopuszcza się lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, za wyjątkiem terenu 06 MN2,MW1,U;
8) gospodarka odpadami: selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;
9) inne zasady:
   a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych lub wydzielonych pasów technicznych, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, jeżeli zostały ustalone, określono w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.
   1) ***Intensywność zabudowy*** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu.
   2) ***Wysokość zabudowy*** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
      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 naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
      b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
   3) ***Linie zabudowy*** – określone planem nie dotyczą części podziemnych budynków oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m:
      a) ***obowiązująca linia zabudowy*** – linia ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku; dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynków w formie podcieni, loggi, tarasów itp. na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji; dopuszcza się także odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy w inny, określony w karcie terenu sposób;
      b) ***nieprzekraczalna linia zabudowy*** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

4) ***Powierzchnia biologicznie czynna –*** to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2; do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeśli urządzone są jako tereny zielone, pokryte roślinnością.

5) ***Powierzchnia zabudowy*** – dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy, wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.

6) ***Wymagania parkingowe*** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

7) ***Stawka procentowa*** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8) ***Dach płaski –*** dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.

2. Karty terenów:

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU	**01**	2) POWIERZCHNIA	1,12 ha
	02		0,87 ha
	03		0,53 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcja adaptowana – adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bliźniaczą oraz wielorodzinną.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
b) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego i szynowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 02 MN1,U – przy ul. Inżynierskiej 111 znajduje się willa modernistyczna z wyznaczoną strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków, obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
c) na terenie 01 MN1,U i 02 MN1,U znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
     i) willa modernistyczna przy ul. Inżynierskiej 111 – wpisana do rejestru zabytków,
     ii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 109,
   - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
     i) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 93,
     ii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 101,
     iii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 105.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
      – dla zabudowy bliźniaczej (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,90;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      – wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      – szerokość elewacji frontowej budynku:
         i) dla zabudowy wolno stojącej – do 15,0 m,
         ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 10,0 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) materiały elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło;
   e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
   f) linie zabudowy:
      – nieprzekraczalne linie zabudowy:
         i) dla terenu 01 MN1,U – wg rysunku planu – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 5,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 21 KD-X,
         ii) dla terenu 02 MN1,U – wg rysunku planu – zmienna od 10,0 m do 12,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 3,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 21 KD-X,
         iii) dla terenu 03 MN1,U – wg rysunku planu – zmienna od 12,5 m do 14,5 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, zmienna od 5,0 m do 12,0 m od linii rozgraniczających terenu 09 ZP,
      – obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej,
      – nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 20,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej;
   g) powierzchnia zabudowy:
      – dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2,
      – dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m^2;
   h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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;
   j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
   k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 900 m^2 i 20,0 m;
   b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu, lecz nie mniejszych niż 300 m^2.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu , oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Inżynierskiej (poza granicą opracowania), oraz ciągu pieszo – jezdnego 21 KD-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **04** 2) POWIERZCHNIA 1,33 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
   b) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego i szynowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        (i) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 5.
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
      – dla zabudowy bliźniaczej (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,90,
      – dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      – wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      – szerokość elewacji frontowej budynku:
        i) dla zabudowy wolno stojącej – do 15,0 m,
        ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 10,0 m,
        iii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 15,0 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) materiały elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło;
   e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
   f) linie zabudowy:
      – nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 3,0 m od linii rozgraniczających drogi 15 KD-G, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Sieradzkiej, 5,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 19 KD-X,

- obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej,
- nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – zmienna 16,5 m, 20,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 13,0 m od linii rozgraniczających drogi 15 KD-G;

g) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m^2,
- dla pozostałej zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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;
j) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
k) w przypadku zbycia części gminnej działki nr 612/48 należy ustalić konieczność służebności przesyłu z uwagi na przebiegający przez w/w działkę istniejący kanał deszczowy;
l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
- dla zabudowy wolno stojącej – 900 m^2 i 20,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 450 m^2 i 15,0 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 125 m^2/mieszkanie;

b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu, lecz nie mniejszych niż 300 m^2;
c) dopuszcza się wtórne podziały działek budowlanych wyłącznie linią prostopadłą do ul. Inżynierskiej.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: Inżynierskiej, Sieradzkiej (poza granicą opracowania) oraz ciągu pieszo – jezdnego 19 KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **05**
06
2) POWIERZCHNIA 1,57 ha
0,30 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
b) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego i szynowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;

c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny położony są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,9;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - szerokość elewacji frontowej – do 10 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) materiały elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło;
   e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
   f) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy:
        i) dla terenu 05 MN2,MW1,U – wg rysunku planu – zmienna od 5,0 do 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 20 KD-X oraz wzdłuż linii rozgraniczających drogi 15 KD-G,
        ii) dla terenu 06 MN2,MW1,U – wg rysunku planu – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy Inżynierskiej, 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 17 KD-D (ul. Architektów),
      - obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej:
        i) dla terenu 05 MN2,MW1,U – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej,
        ii) dla terenu 06 MN2,MW1,U – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej,
      - nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej:
        i) dla terenu 05 MN2,MW1,U – wg rysunku planu – zmienna 17,0 m, 20,0 m, od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 16,0 m od linii rozgraniczających drogi 15 KD-G,
        ii) dla terenu 06 MN2,MW1,U – wg rysunku planu – 16,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej;
   g) powierzchnia zabudowy:
      - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m^2,
      - dla pozostałej zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2;
   h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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;
   j) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
   k) przez teren 05 MN2,MW1,U przebiega istniejący kanał deszczowy, odprowadzający wody opadowe z terenów położonych w rejonie zespołu dworsko - parkowego w Małym Kacku; należy ustalić konieczność służebności przesyłu polegającej na przeprowadzeniu w/w kanału przez działkę nr 118;
   l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
   - dla zabudowy wolno stojącej – 900 m^2 i 20,0 m,
   - dla zabudowy bliźniaczej (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 450 m^2 i 15,0 m,
   - dla zabudowy wielorodzinnej – 125 m^2/mieszkanie;

b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu, lecz nie mniejszych niż 300 m^2.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy Inżynierskiej (poza granicą opracowania), 17 KD-D (ul. Architektów) oraz ciągu pieszo – jezdnego 20 KD-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **07** 2) POWIERZCHNIA 0,33 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA
   a) funkcja adaptowana – adaptuje się istniejącą zabudowę bliźniaczą.
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
   b) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego i szynowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
   d) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny położony są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,9;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) materiały elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło;
   e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
   f) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 17 KD-D (ul. Architektów), 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 20 KD-X,
      - obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej,
      - nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 20,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m^2;
b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu, lecz nie mniejszych niż 300 m^2.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy Inżynierskiej (poza granicą opracowania), 17 KD-D (ul. Architektów) oraz ciągu pieszo – jezdnego 20 KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **08** 2) POWIERZCHNIA 1,54 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU
U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) wymagana jest realizacja zagospodarowania o wysokim stopniu ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na środowisko i krajobraz, zapewniającym co najmniej dotrzymanie standardów ich jakości, obowiązujących na sąsiednich terenach.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) terenu znajduje się w strefie „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko-krajobrazowym Kolibki, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,8;
b) wysokość zabudowy – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) materiały elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło;
e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
– wg rysunku planu – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 16 KD-L, 10,0 m od linii rozgraniczających terenu 11 ZP,US;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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;

j) ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe) oznaczone symbolem E na rysunku planu, których szczegółowa lokalizacja i wielkości mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne; w przypadku włączenia terenu E do 08 U,P teren podlega ustaleniom obowiązującym dla 08 U,P;

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

l) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m^2;
   b) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej;
   c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 2.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 16 KD-L (ul. Spółdzielcza);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **09** 2) POWIERZCHNIA 0,26 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENÓW
   ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) przez teren przepływa naturalny ciek wodny do zachowania - Potok Kolibkowski – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
   b) należy pozostawić otwarte koryto Potoku Kolibkowskiego, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu znajduje się w strefie „K” – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko-krajobrazowym Kolibki, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy (wznoszenia budynków), dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty związane z gospodarką wodną;
   b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu; wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
   c) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do Potoku Kolibkowskiego;
   d) brzegi Potoku Kolibkowskiego umacniać materiałami naturalnymi.
7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy Inżynierskiej (poza granicą opracowania);
   b) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **10** 2) POWIERZCHNIA 0,97 ha
11 0,66 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENÓW
ZP,US – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
   a) funkcja adaptowana – na terenie 10 ZP,US adaptuje się istniejący budynek usługowy bez prawa nadbudowy, z możliwością ograniczonej rozbudowy (do 20% pow. istniejącej zabudowy).
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) należy pozostawić otwarte koryta rowów melioracyjnych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny znajdują się w strefie „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko – krajobrazowym Kolibki, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy (wznoszenia budynków), dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne oraz obiekty związane z gospodarką wodną;
   b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu; wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
   c) ustala się orientacyjną lokalizację zbiorników retencyjnych w rejonach wskazanych na rysunku planu;
   d) należy zapewnić dojazdy eksploatacyjne do zbiorników retencyjnych oraz rowów melioracyjnych;
   e) brzegi zbiorników retencyjnych oraz rowów melioracyjnych umacniać materiałami naturalnymi;
   f) na terenie 11 ZP,US ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, oznaczoną na rysunku planu symbolem K, których szczegółowa lokalizacja zostanie uściślona w projekcie zagospodarowania terenu w porozumieniu z gestorem sieci i urządzeń.
7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu 10 ZP,US, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) część terenu 11 ZP,US, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 16 KD-L (ul. Spółdzielcza);
   b) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY
   a) na terenie 11 ZP,US zaleca się realizację przejść służących komunikacji pieszej (np. kładki, mostki, przejścia podziemne), łączących tereny położone po obu stronach Drogi Czerwonej – orientacyjne lokalizacje wskazano na rysunku planu.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **12** 2) POWIERZCHNIA 0,13 ha
13 1,22 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENÓW
W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren 13 W położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) na terenach zlokalizowane są obiekty ujęcia wód podziemnych „Kolibki", wokół których ustalone zostały tereny ochrony bezpośredniej ujęcia – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 12 W położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   b) część terenu 13 W znajduje się w strefie „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko – krajobrazowym Kolibki, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
   a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną oraz obsługą urządzeń ujęcia wody.
7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
   a) część terenu 13 W stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) na terenie 13 W ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe) oznaczone symbolem E na rysunku planu, których szczegółowa lokalizacja i wielkości mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne; w przypadku włączenia terenu E do 13 W teren podlega ustaleniom obowiązującym dla 13 W.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy Inżynierskiej (poza granicą opracowania);
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **14** 2) POWIERZCHNIA 12,35 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 - DROGI I ULICE GŁÓWNE - DROGA CZERWONA (DOCELOWO DROGI I ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYŚPIESZONEGO)
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) przez teren przepływają naturalne cieki wodne – rzeka Kacza, Potok Kolibkowski i Swelina – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4; należy pozostawić w maksymalnym stopniu otwarte koryta cieków wodnych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu;
   c) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część obszaru znajduje się w strefie „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko – krajobrazowym Kolibki, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) wg rysunku planu, dwie jezdnie o szer. min. 7,0 m każda - ulica klasy G, docelowo dwie jezdnie o szer. min. 10,5 m każda - ulica klasy GP;
   b) w przekroju drogi przewidzieć ścieżkę rowerową, której przebieg określono orientacyjnie na rysunku planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
9) INNE ZAPISY:
   a) zasady zagospodarowania tymczasowego:
      – do czasu realizacji Drogi Czerwonej dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy usługowej, położonej przy ul. Spółdzielczej 1 z możliwością przebudowy, bez prawa rozbudowy, nadbudowy oraz wykorzystywania terenu na funkcje usługowe;
   b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających Drogi Czerwonej, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia przebiegu układu drogowego i objęcia projektem zagospodarowania terenów sąsiadujących z drogą;
   c) w liniach rozgraniczających Drogi Czerwonej zaleca się realizację przejść służących komunikacji pieszej (np. kładki, mostki, przejścia podziemne), łączących tereny położone po obu stronach Drogi Czerwonej – orientacyjne lokalizacje wskazano na rysunku planu;
   d) w przypadkach kolizji przebiegu Drogi Czerwonej z przepływającymi ciekami wodnymi, dopuszcza się zmianę przebiegu ich koryt oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części cieków w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż koryt;
   e) na odcinkach drogowych graniczących z otwartymi terenami zieleni należy przewidzieć zabezpieczenia przed wkraczaniem zwierząt na jezdnie;
   f) w pasie drogi należy wprowadzić zieleń dostosowaną do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu, na podstawie projektu zieleni;
   g) obiekty budowlane w pasie drogi należy dostosować do potrzeb ochrony otaczającego krajobrazu;
   h) ustala się orientacyjną lokalizację zbiornika retencyjnego wskazanego na rysunku planu; należy zapewnić dojazdy eksploatacyjne do cieków wodnych oraz zbiornika retencyjnego; brzegi cieków wodnych i zbiornika retencyjnego umacniać materiałami naturalnymi;
   i) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, oznaczoną na rysunku planu symbolem K, których szczegółowa lokalizacja zostanie uściślona w projekcie zagospodarowania terenu w porozumieniu z gestorem sieci i urządzeń;
   j) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   k) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **15** 2) POWIERZCHNIA 0,11 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 1/4 - DROGI I ULICE GŁÓWNE – ul. Wielkopolska

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) według rysunku planu, w przekroju drogi przewidzieć ścieżkę rowerową – regionalną trasę rowerową nr 133, której przebieg określono orientacyjnie na rysunku planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **16** 2) POWIERZCHNIA 1,52 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 - DROGI I ULICE LOKALNE – ul. Spółdzielcza

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY –
   a) obszar znajduje się w strefie „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem dworsko – krajobrazowym Kolibki, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) według rysunku planu, w przekroju drogi przewidzieć ścieżkę rowerową, której przebieg określono orientacyjnie na rysunku planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
9) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających drogi, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia przebiegu układu drogowego i objęcia projektem zagospodarowania terenów sąsiadujących z drogą;
   b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **17** 2) POWIERZCHNIA 0,11 ha
   18 0,04 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICE DOJAZDOWE

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) wg rysunku planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1504

1) NUMER TERENU **19** 2) POWIERZCHNIA 0,09 ha
   20 0,03 ha
   21 0,05 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X –CIĄGI PIESZO - JEZDNE

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) wg rysunku planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1606

1) NUMER TERENU **22** 2) POWIERZCHNIA 2,34 ha
23 0,58 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU
22 TEREN ZAMKNIĘTY (przewidywany do zmiany przeznaczenia - na Drogę Czerwoną)
23 TEREN ZAMKNIĘTY

§ 13

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej - odcinek południowy 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 określające przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
   4) trasy infrastruktury technicznej (poza wydzielonymi terenami komunikacji);
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   6) obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;
   7) nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;
   8) ścieżki rowerowe;
   9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
   10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
   11) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień - strefa II;
   12) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
   13) pojedyncze drzewa objęte ochroną zachowawczą;
   14) tereny potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi;
   15) rejony lokalizacji zbiorników retencyjnych;
   16) cieki wodne do zachowania.

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

§ 14

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 15

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI
REJON DROGI CZERWONEJ - ODCINEK POŁUDNIOWY

1504

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/469/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM





