UCHWAŁA NR XXXIII/836/17
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 28 czerwca 2017 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) 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. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 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 24 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 24 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**
Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 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) **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 dróg 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 wspólnej hali garażowej.

c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**
Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.

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.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935.

3) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-G j/p – Drogi publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   c) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   d) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
   e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

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. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

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 strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
   b) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo;
   c) zachowanie wskazanych 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 § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
   a) pomniki przyrody:
      - kasztanowce białe oznaczone na rysunku planu numerami 1 oraz 2 (orzeczenie nr 472 Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 21.06.1982 r.),
      - żywotnik olbrzymi oznaczony na rysunku planu numerem 3 (uchwała nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21.12.2016 r.);
   b) obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
2) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew i grup drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
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 12 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 oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

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

1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku z pałacem oraz budynkiem ptaszarni – wpisany 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 - obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2) na obszarze objętym planem ustala się:
   a) strefę pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
      - zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym,
      - ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji,
      - przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych,
      - nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego;

   b) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:

- zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności zachowana powinna zostać historyczna kompozycja głównych ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowo-krajobrazowych i wnętrz zieleni komponowanej,
- ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji,
- kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy uwzględniające istniejącą, historyczną tkankę miejską/przedmiejską poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;

3) 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: pałac i budynek ptaszarni,
- budynki historyczne (figurujące w gminnej ewidencji zabytków) 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 (figurujące w gminnej ewidencji zabytków) 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,
  vi) dawny budynek mieszkalny, ul. Folwarczna 11,
  vii) dawny budynek stajni, ul. Folwarczna 9 (przylegający do budynku przy ul. Folwarcznej 11);

c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń,** obejmująca:
- obiekty historyczne (figurujące w gminnej ewidencji zabytków) 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) 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;
i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
j) działania w obrębie obiektów figurujących w ewidencji zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; wszelkie działania w obrębie obiektów/obszarów wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 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 i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) tereny zieleni urządzonej – ogólnodostępnej z ciągami pieszymi, w tym rejon tzw. zwierzyńca – część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
   b) drogi publiczne:
      - droga główna – ul. Wielkopolska (w granicach planu część pasa drogowego),
      - droga zbiorcza – ul. Wrocławska,
      - drogi dojazdowe;
   c) wydzielony publiczny ciąg pieszy;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony na rysunku planu, obejmujący:
   a) obszary podwórca i parku z ciągami pieszymi – część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
   b) drogę wewnętrzną 23 KDW;
   c) drogi komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:
   a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się 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) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów;
   d) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających dróg;
   e) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie, przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   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 postojowe 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.,
- w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni;

g) dla terenu 12 U,ZP oraz dla obszaru obejmującego tereny 14 ZP, 15 ZP i 22 KD-X należy wprowadzić trwałe, jednolite ogrodzenie terenu/obszaru (np. żywopłot) z uwzględnieniem wejść i wjazdów; zakaz grodzenia pomiędzy terenem 15 ZP a ciągiem pieszym 22 KD-X;

h) nie dopuszcza się wewnętrznego grodzenia w obrębie terenów 12 U,ZP i 14 ZP z wyjątkiem ogrodzenia ptaszarni oraz ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C na terenie 12 U,ZP z zaleceniem zastosowania żywopłotu.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;

b) w przypadku, gdy liczba drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;

c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;

d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp. z wyjątkiem szyldów o których mowa w pkt 2 lit. a;

e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp.;

f) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane 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) pole powierzchni służącej ekspozycji reklam nie może przekraczać sumarycznie 36 m^2 w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań (z zastrzeżeniem lit. c):
- dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o pow. do 0,6 m^2 umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o pow. do 3 m^2 umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę,
- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych;

b) tereny zabudowy usługowej i zabudowy wielorodzinnej niskiej (z zastrzeżeniem lit. c):
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych,

- tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

c) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską:
- na obszarze zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku wpisanego do rejestru zabytków nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem:
  i) szyldów o powierzchni do 0,3 m^2 umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy, przy czym dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę,
  ii) masztów flagowych, zlokalizowanych na terenie 12 U,ZP w rejonie B, o wysokości masztu do 6 m, służących jako nośnik flagi,
- na budynkach objętych ochroną konserwatorską nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni 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 publicznych, tereny zieleni oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, system informacji miejskiej).

3. Wskazane w planie ogólnodostępne: ciągi piesze, tereny zieleni urządzonej oraz obszar podwórca i parku z ciągami pieszymi powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter.

4. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, na których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania 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 nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także tereny zieleni wg wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; 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, w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym, 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;
4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych na terenach: 05 MN2,MW1 i 06 MN2,MW1 poprzez zachowanie istniejących dróg komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.

§ 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 występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych ujęty w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9186 – występują skomplikowane warunki gruntowe. Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
2) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Wielkopolskiej, Wrocławskiej i Architektów, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu:
   a) w strefie do 10 m od linii rozgraniczających drogi 16 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolskiej w przeważającej części położonej poza obszarem objętym planem) mogą wystąpić 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 (L_{DWN} 70 dB, L_N 65 dB);
   b) w strefie do około 3 m od linii rozgraniczających skrzyżowania dróg 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławskiej) oraz ul. Architektów (położonej poza obszarem objętym planem) mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w obowiązujących przepisach (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB);
   c) w wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w ww. strefach należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zieleń izolacyjna itp.).

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach tych terenów w § 14.

§ 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 zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: ul. Wielkopolską – drogę główną, ul. Wrocławską – drogę zbiorczą, ul. Inżynierską, ul. Folwarczną i ul. Architektów – drogi dojazdowe;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa i rozbudowa układu drogowego:
      - ul. Wielkopolskiej o parametrach drogi głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową (części obszaru ulicy: 16 KD-G 2/2 i 17 KD-G 2/2 położone są na obszarze objętym planem),
      - drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna),
      - drogi wewnętrznej 21 KDW;
   b) przebudowa i rozbudowa ciągu pieszego 22 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;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej do 4, 6 lub 8 mieszkań – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
- w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, wg wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,
- dla zabudowy wielorodzinnej niskiej – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

b) dla nowo projektowanej zabudowy usługowej:
- usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz biura – 2-4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
- hotele – 0,5-1 miejsca postojowego na 1 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 budynek mieszkalny jednorodzinny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 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 – co najmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych,
- w przypadku gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. a i b;

d) przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły średnie:
- min. 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną w szkole oraz min. 1 na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów;

e) dla obiektów niewymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;

f) 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 ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

g) 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 ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

h) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynków;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
- min. 1 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 200 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;

d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynków;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

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

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

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem):

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem) lub do ziemi;

b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem);

c) odprowadzanie wód opadowych do ziemi dopuszcza się, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;

d) przez obszar objęty planem, od źródliska znajdującego się poza zachodnią granicą planu, do przepustu pod drogą 20 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 14 ZP ciek przepływa w naturalnym korycie otwartym; pozostawić naturalne koryto cieku,
- przez teren 12 U,ZP ciek przepływa zarurowanym odcinkiem – do stawu parkowego, następnie – przepustem do otwartego kanału parkowego, dalej zarurowanym odcinkiem ciek przepływa w kierunku ul. Inżynierskiej (niezinwentaryzowany przebieg i średnica); ustala się odtworzenie i rewaloryzację kanału parkowego,
- zakazuje się zmiany kierunku odpływu wód cieku w naturalnym korycie otwartym,
- zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach;

4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:

a) na terenie 14 ZP zlokalizowana jest stacja gazowa, oznaczona informacyjnie symbolem G na rysunku planu;

b) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi gazociągu), informacyjnie wskazaną na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

b) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła;

c) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w następujących przypadkach:

- gdy obiekt zlokalizowany jest na terenie, na którym brak jest technicznych warunków dostarczania ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 4 kondygnacje; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ na obiekty i obszary chronione; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c, d;
   b) 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;
   c) w liniach rozgraniczających terenów przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, stacje gazowe, przepompownie ścieków itp., jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych, z wyjątkami opisanymi w kartach terenów; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd budynków;
   d) 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

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów lub ustalonym sposobem ich tymczasowego zagospodarowania, ale sytuowanych na okres do 180 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 12

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0 %.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, którego nie można przekroczyć w żadnym miejscu rzutu budynku, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony, ze wszystkich stron budynku, od poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b-c;
   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, istniejącego lub projektowanego 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;

2) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;

3) ***„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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;

c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1,0 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni rzutu elewacji;

d) 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;

e) dla budynków o funkcji pomocniczej dla funkcji podstawowej (np. garaże, budynki gospodarcze) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

4) ***„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, z wyjątkami opisanymi w kartach terenów w § 14;

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;

c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1,0 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni rzutu elewacji;

5) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, 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;

6) ***„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);

7) ***„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;

8) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku

gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;

9) ***„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.

§ 14

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

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**

b) na działce nr 495 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do 7 mieszkań.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w obowiązujących przepisach – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej oraz dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9, z wyjątkiem działki nr 495, dla której dopuszcza się – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; na działce nr 495 dopuszcza się – do 12 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

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 lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; 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 wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej oraz dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
g) na działce nr 491 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 490, pod warunkiem, że jego gabaryty nie będą przekraczały gabarytów budynku istniejącego, do którego będzie przylegał;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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 budynku jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 640 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 11 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
a) dojazd od dróg: 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska), 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) 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
a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
b) na działce nr 570 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do 6 mieszkań.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w obowiązujących przepisach – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu położona jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;

c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej oraz dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9, z wyjątkiem działki nr 570, dla której dopuszcza się – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, z wyjątkiem działki nr 570, dla której dopuszcza się wysokość do 54,5 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych;

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 lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; 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 wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej oraz dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

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

g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek: nr 571, nr 572 i nr 573;

h) na działce nr 574 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek: nr 571, 572 i 573;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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;

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

k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

l) 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:
- dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 580 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 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

a) dojazd od dróg: 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) i 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) 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

a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**

b) na działce nr 614 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do 7 mieszkań.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;

b) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalny, ul. Architektów 8.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – 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 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9, z wyjątkiem działki nr 614, dla której dopuszcza się – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,3;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic Architektów/Inżynierskiej/Folwarcznej (z wyjątkiem działki nr 614) – do 12 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  ii) na działce nr 614: dla zabudowy o dachu stromym do 45 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy o dachu płaskim do 43,2 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych,
  iii) na działkach nr 608 i 609 – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu:

- stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; na budynkach usytuowanych przy ul. Inżynierskiej dopuszcza się dachy płaskie,
- 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 lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; 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 wolnostojącej – 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 0,3 powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki nr 614, dla której dopuszcza się – do 0,33 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, dopuszczalne gabaryty budynków, 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 budynku jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
j) 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:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 700 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 13 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
a) dojazd od dróg: 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od drogi wewnętrznej 21 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) 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
a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa – biura bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) obejmuje się ochroną, jako pomnik przyrody – drzewo (żywotnik olbrzymi) oznaczony na rysunku planu numerem 3; obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;

b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  i) budynek usługowy, ul. Inżynierska 78.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy od ulicy Inżynierskiej/Folwarcznej – do 10 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych,
  ii) dla pozostałej zabudowy – do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski lub zgodnie z istniejącym nachyleniem dachu;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m^2,
- dla pozostałej zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek:
- nr 564 i nr 562,
- nr 558 i nr 557,
- nr 566 i nr 567;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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 budynku jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) 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:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszej działce nr 548, wydzielonej przed uchwaleniem planu,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 650 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- dla zabudowy pozostałej – 14 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 20 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) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
   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 część terenu położona na północ od drogi komunikacji wewnątrz terenu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, część terenu położona na południe od ww. drogi zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – 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 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0, z wyjątkiem działki nr 531, dla której ustala się – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy:
         i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Inżynierskiej – do 10 m od poziomu ulicy Inżynierskiej dla budynków o dachach płaskich i do 3 kondygnacji nadziemnych; w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki – do 12 m od poziomu ul. Inżynierskiej i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
         ii) dla działki nr 531 – do 12 m i do 4 kondygnacji,
         iii) dla pozostałej zabudowy – do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
   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 lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; 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 wolnostojącej – 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) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek: nr 540, nr 542 i nr 539;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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 budynku jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

k) 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:
- dla zabudowy wolnostojącej – 430 m^2,
- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m^2; dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek – w wyniku podziału działki nr 544 dla rozdzielenia posesji przy ul. Inżynierskiej 58 i 58a, lecz nie mniejszych niż 220 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 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

a) dojazd od drogi 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska); należy zapewnić ogólnodostępny dojazd drogą komunikacji wewnątrz terenu do graniczących z nią nieruchomości;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA 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) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;

b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:

- 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 jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie przynajmniej jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Wrocławskiej – do 10 m od poziomu ul. Wrocławskiej i do 3 kondygnacji nadziemnych,
  ii) dla pozostałej zabudowy – do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 15 m,
  ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 23 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie przynajmniej jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

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

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

h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek:
- nr 505, nr 506 i nr 507,
- nr 508 i nr 509,
- nr 511 i nr 512;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe dopuszczalne gabaryty zabudowy, 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;

j) 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;

k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

l) 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:

- dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m^2,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy, gdzie przynajmniej jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 9 m,
- dla zabudowy pozostałej – 14 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
a) dojazd od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska); należy zapewnić ogólnodostępny dojazd drogą komunikacji wewnątrz terenu do graniczących z nią nieruchomości;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,65 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ;**
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregowa bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – 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 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic Architektów/Folwarcznej – do 12 m od poziomu ulic Architektów/Folwarcznej i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  ii) na działce nr 593 – do 45 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  iii) na działkach nr 584, 586, 587, 588 – do 47 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu:

- stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° – 40°,
- 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 lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; 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 wolnostojącej – 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 0,3 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, dopuszczalne gabaryty budynków, 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;
h) na działkach nr 584, nr 586 i 593 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy wspólnych granicach tych działek lub w odległości 1,5 m od tych granic;
i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
j) dopuszcza się niwelację skarpy znajdującej się na terenie 07 MN2,MW1 – odtworzenie pierwotnego poziomu/spadku lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) 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:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 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 – 14 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
a) dojazd od dróg: 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska), od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od drogi wewnętrznej 21 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
   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 lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; 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 0,4 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) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek: nr 519 i nr 520;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   j) 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 – 800 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 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
   a) dojazd od drogi 23 KDW;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
   b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
   c) 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 wystąpić 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 zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 25.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy:
i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ul. Wielkopolskiej i do 4 kondygnacji nadziemnych,
ii) dla pozostałej zabudowy – do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Wielkopolskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 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, 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
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 – 450 m²;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 14 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
a) dojazd od drogi 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska); od ul. Wielkopolskiej, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem; 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) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

c) 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 wystąpić 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 zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
   b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
         i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,0;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy:
         i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ul. Wielkopolskiej i do 4 kondygnacji nadziemnych,
         ii) dla pozostałej zabudowy – do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
   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 działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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) na działkach nr 497 i nr 498 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy wspólnych granicach tych działek lub w odległości 1,5 m od tych granic;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   j) 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 – 400 m²;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 14 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
   a) dojazd od drogi 16 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolska) – zakaz zwiększania liczby zjazdów, oraz od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **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;**
   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 wystąpić 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 zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 13,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;
   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 0,4 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   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 – 28 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
   a) dojazd od drogi wewnętrznej 24 KDW;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 5,42 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U,ZP – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA – zabytkowy zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku;**
   b) **dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej – U,ZP,MW1;**

c) dla określenia zróżnicowanego przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obrębie terenu 12 U,ZP został on podzielony na 3 rejony oznaczone na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B, C i przeznaczenie:
- rejon A (3,31 ha) obejmujący obszar parku z pałacem:
  i) usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki i gastronomii, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, zieleń urządzona,
- rejon B (1,44 ha) obejmujący obszar dawnego podwórca folwarcznego i zabudowań gospodarczych:
  i) usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki, gastronomii, biura, usługi sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi z zakresu rzemiosła artystycznego,
  ii) dopuszcza się usługi handlu związane z ww. przeznaczeniem podstawowym,
- rejon C (0,67 ha) obejmujący obszar dawnych ogrodów użytkowych:
  i) przeznaczenie jak dla rejonu B, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań,
  ii) 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 numerami 1 oraz 2; obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
c) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew i grupy drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
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 granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
c) na terenie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
  i) pałac, ul. Folwarczna 2,
  ii) budynek dawnej ptaszarni;
d) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 9,
  ii) dawny budynek mieszkalny, ul. Folwarczna 11,
  iii) dawny budynek stajni, ul. Folwarczna 9 (przylegający do budynku przy ul. Folwarcznej 11).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w obrębie **rejonu A** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- intensywność zabudowy – adaptuje się budynek pałacu; zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej i terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  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% powierzchni rejonu A,
- formy i zasady lokalizacji obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
- w zagospodarowaniu parku uwzględnić urządzenie ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- 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 tymczasowych obiektów budowlanych,
- 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 budynków grupy B: dawnego budynku stajni (ul. Folwarczna 9) i dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarczna 11) – do 45 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla pozostałych budynków – do 11 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,
  ii) szerokość elewacji – do 62 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, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych,
- 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 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 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  i) wysokość zabudowy: w rejonie oznaczonym na rysunku planu C 1 – do 45 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; wykorzystanie dopuszczalnych wysokości zabudowy wymaga niwelacji terenu do pierwotnego poziomu/spadku; 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,
  ii) szerokość elewacji – do 25 m dla dłuższej elewacji i do 12 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,
- 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,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
- 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, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych,
- ustala się niwelację skarpy znajdującej się na terenie 12 U,ZP w rejonie C – odtworzenie pierwotnego poziomu/spadku terenu,
- zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

d) pozostałe ustalenia dla terenu 12 U,ZP:
- 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),
- w rejonach B i C dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), związanych wyłącznie z organizacją plenerowych imprez tematycznych i kulturalnych; obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter nietrwałej, lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości; w kolorach jasnych, pastelowych, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych; ustalone linie zabudowy nie dotyczą obiektów tymczasowych,
- tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 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 – 25 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

a) rejon A – dojazd od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) i przez rejon B; dojazd do parkingu wyłącznie jednym zjazdem z drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu drogowego;

b) rejon B – dojazd od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) oraz od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu drogowego;

c) rejon C – dojazd od ul. Architektów (znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 19 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) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY

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

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
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

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe;

b) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

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 drogi 23 KDW;

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

9) INNE ZAPISY

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

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
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 granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, w obszarze tzw. zwierzyńca – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych – oznaczonym na rysunku planu;
b) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, lokalizowanych poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych – oznaczonym na rysunku planu oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9; lokalizacja boisk – 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 przejść służących komunikacji pieszej – mostków na cieku wodnym – orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min 80% powierzchni terenu;
f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9186 w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska);
b) na terenie zlokalizowana jest stacja gazowa oznaczona symbolem G na rysunku planu; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do obiektu;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
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
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne;
b) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni terenu;
e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dostęp od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) oraz od ul. Architektów przez ciąg pieszy 22 KD-X;

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

9) INNE ZAPISY

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

16. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 16-17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **16** – 0,06 ha

b) teren nr **17** – 0,01 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – ul. Wielkopolska – części pasa drogowego.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla terenu 16 KD-G 2/2 – min. szerokość fragmentu pasa drogowego znajdującego się w obszarze objętym niniejszym planem – 2,3 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla terenu 17 KD-G 2/2 – szerokość fragmentu pasa drogowego znajdującego się w obszarze objętym niniejszym planem – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju ul. Wielkopolskiej przewiduje się przebieg trasy rowerowej;

b) na terenie 16 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA 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 granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;

c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 17,8 m, zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju drogi należy przewidzieć przebieg trasy rowerowej orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;

b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;

c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 19-20**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **19** – 0,21 ha
   b) teren nr **20** – 0,36 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
   b) na terenie 19 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 położone są w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   a) części terenów położone są w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   b) części terenów położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
   c) na terenie 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni (kamiennego bruku i krawężników); w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy drogi dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona jest placem do zawracania;
   b) dla drogi 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KDW – DROGA WEWNĘTRZNA.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
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 granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
   d) ustala się rewaloryzację historycznego charakteru nawierzchni (odtworzenie kamiennego bruku).
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

21. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 23-24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **23** – 0,25 ha
   b) teren nr **24** – 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
   a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 23 KDW – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, droga zakończona placem do zawracania;
   b) dla drogi 24 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga bez przejazdu do ul. Inżynierskiej.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 12 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) granice strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I);
14) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
15) drzewa do zachowania;
16) szpalery drzew do rekonstrukcji i/lub rewaloryzacji;
17) zwarte skupiska drzew do zachowania;
18) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
19) oczko wodne do zachowania i rewaloryzacji;
20) cieki wodne do odtworzenia/rewaloryzacji;
21) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
22) strefa dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
23) drogi komunikacji wewnątrz terenów zabudowy;
24) strefy powiązań z drogami publicznymi.

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

§ 16

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.

§ 17

1. 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).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/836/17
Rady Miasta Gdyni
z dnia 28 czerwca 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ULIC INŻYNIERSKIEJ I WROCŁAWSKIEJ 1507

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01 MN2,MW1	1,2 (0,75) 1,5 (0,9)	0,25 0,3	**02** MN2,MW1	1,2 (0,75) 1,5 (0,9)	0,25 0,3	**03** MN2,MW1	1,2 (0,75) 1,5 (0,9)	0,25 0,3
		30%			30%			25%
0,57 ha	12 m		0,29 ha	12 m		0,47 ha	12 m	

04 MN2,MW1	1,2 (0,75) 1,5 (0,9)	0,3	**05** MN2,MW1	1,5 (0,9) 1,7 (1,0)	0,3 0,35	**06** MN2,MW1	1,7 (1,0) 2,0 (1,2)	0,35 0,4
		25%			25%			25%
1,01 ha	10 m		0,57 ha	10 m 12 m		0,43 ha	10 m	

07 MN2,MW1	1,2 (0,75) 1,5 (0,9)	0,25 0,3	**08** MW2	2,2 (1,2)	0,4	**09** MW2,U	2,5 (1,5)	0,4
		25%			25%			20%
0,65 ha	12 m 45 m n.p.m. 47 m n.p.m.		0,61 ha	12 m		0,21 ha	10 m 13,5 m	

10 MW2,U	3,0 (2,0)	0,55	**11** U/MW2	2,5 (1,5)	0,4	rejon A **12** U,ZP	zgodnie z ist.	
		20%			25%			80%
0,20 ha	10 m 13,5 m		0,82 ha	13,5 m		3,31 ha	zgodnie z ist.	

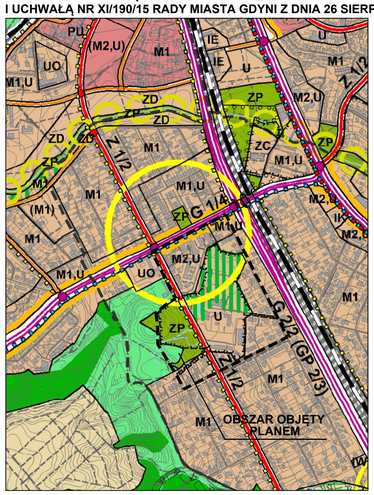
rejon B **12** U,ZP	*	2800m²	rejon C **12** U,ZP,MW1	1,5 (0,6)	0,23		
		15%			30%		
1,44 ha	zgodnie z ist. 45 m n.p.m. 11 mi48,5 m n.p.m.		0,67 ha	45 m n.p.m. 48,5 m n.p.m.			

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
***** INTENSYWNOŚĆ WYNIKA Z PRZYJĘTYCH DOPUSZCZALNYCH GABARYTÓW I POWIERZCHNI ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI

- UCHWAŁA NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R. I UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERPNIA 2015 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

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

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, sprzyj rolnie tip - PBC min. 90%
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) - PBC min. 80%
- wody powierzchniowe / cieki wodne

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- tereny o minimalnym udziale 60 - 90% 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI
- ZP — tereny zieleni urządzonej

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 przerywną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linią przerywną oznaczono przebieg wariantowy)
- regionalne trasy rowerowe
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków

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 MN2 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4, 6 LUB 8 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- U,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 PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- G — TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

GRANICE ORAZ OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 12 U,ZP
- GRANICE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 12 U,ZP
- A — SYMBOLE LITEROWE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 12 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
- GRANICE STREFY PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I RESTYTUCJI ZASOBÓW ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAŁYM KACKU (STREFA I)
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA I ZABUDOWY, ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO MAŁEGO KACKA, Z DOPUSZCZENIEM PEWNYCH PRZEKSZTAŁCEŃ I UZUPEŁNIEŃ (STREFA II)
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- SZPALERY DRZEW DO REKONSTRUKCJI I/LUB REWALORYZACJI
- ZWARTE SKUPISKA DRZEW DO ZACHOWANIA
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- OCZKO WODNE DO ZACHOWANIA I REWALORYZACJI
- CIEKI WODNE DO ODTWORZENIA/REWALORYZACJI
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- STREFA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH I PARKINGÓW
- DROGI KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ TERENÓW ZABUDOWY
- STREFY POWIĄZAŃ Z DROGAMI PUBLICZNYMI

INFORMACJE
- GRANICE ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAŁYM KACKU - WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 1 — POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI
- STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA
- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- REJONY LOKALIZACJI PRZEJŚĆ SŁUŻĄCYCH KOMUNIKACJI PIESZEJ
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

Fotokopia, by zgodność tożsamości kopii z oryginałem potwierdzam	
Organ prowadzący zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Geodezyjny ul. Jana Pawła II 34 81-350 Gdynia
Klauzula dotyczy zasobu	Klasa mapy zasadniczej
Mapa materiału zasobu	
Data wykonania kopii	08.2020 r.
Imię, nazwisko i funkcja osoby reprezentującej organ	Tomasz Hybo

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 mgr Mirosława Wiergowska mgr inż. arch. Aleksandra Ciecholewska		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Bukiewicz 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 czerwiec 2017	SKALA 1:1000	NR RYS. 1