

**UCHWAŁA NR    /    /14**  
**Rady Miasta Gdyni**  
**z dnia                          2014 r.**

**w sprawie:    uchwalenia    miejscowego    planu    zagospodarowania**  
**przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic**  
**Inżynierskiej i Wrocławskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>2)</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1507, obejmujący obszar o powierzchni 15,76 ha, którego granice przebiegają:
  - od północy – wzdłuż ul. Wielkopolskiej,
  - od wschodu – wzdłuż ul. Inżynierskiej,
  - od południa i zachodu – wzdłuż: ul. Architektów, przedłużenia na północ ul. Mierniczej, granicy obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ul. Wrocławskiej, do ul. Wielkopolskiej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 28 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 28 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
  - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
    - a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**  
Dopuszcza się wydzielanie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
    - b) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**  
Dopuszczenie wydzielania lokali jak dla terenów MN1.
    - c) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**  
Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.  
Dopuszczenie wydzielania lokali jak dla terenów MN1.
    - d) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań**

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku, poz. 379.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 roku, poz. 379.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej. Dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów (naziemnych części budynków), zawierających do 4, 6 lub 8 lokali każdy, usytuowanych na wspólnych hali garażowej.

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji

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

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

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

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

e) **KDW – Drogi i ulice wewnętrzne**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **G – Tereny urządzeń gazownictwa**

b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

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

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

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

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

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

### § 3

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
  - 2) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona walorów historycznych i kompozycyjnych oraz struktury przestrzennej zabudowy w istniejącej tkance miejskiej poprzez zachowanie historycznej zabudowy oraz kształtowanie nowej zabudowy w zgodzie ze skalą i tradycją przestrzenno-historyczną;
  - 3) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
  - 4) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - a) ustalenie przeznaczenia terenów pod zieleń urządzoną oraz ustalenie terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
    - b) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo;
    - c) objęcie ochroną zachowawczą drzew na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
    - d) rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
    - a) pomniki przyrody nr 14a oraz 14b w rejestrze gminy (472 w rejestrze regionalnego konserwatora przyrody) – kasztanowce białe (orzeczenie nr 472 Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 21.06.1982 r.); obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody;
  - 2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
  - 3) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
  - 4) w zagospodarowaniu terenów (z wyłączeniem obszaru pomiędzy pałacem a ptaszarnią na terenie 14 U,ZP w rejonie B) należy dążyć do zachowania istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed skutkami prowadzenia prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku z pałacem oraz budynkiem ptaszarni – wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 12, w dawnym rejestrze zabytków woj. gdańskiego pod nr 3, wpis do rejestru z dnia 11.10.1946 r. Decyzja z dnia 12.07.2001 r. wydana przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku zmieniła poprzednią decyzję w zakresie załącznika graficznego z przebiegiem granic zespołu zabytkowego;
  - 2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
    - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych**, obejmująca:
      - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt. 1,
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych

(indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:

- i) budynek mieszkalny, ul. Architektów 8,
  - ii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wrocławska 63,
  - iii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 63a;
- b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych**, obejmująca:
- obiekty historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49,
    - ii) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 25,
    - iii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 65,
    - iv) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 93,
    - v) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a;
- c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń**, obejmująca:
- obiekty historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
    - i) dawny budynek stajni z czworakiem mieszkalnym, ul. Folwarczna 11,
    - ii) budynek usługowy, ul. Inżynierska 78;
- d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł i informacji;
- f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną lub bezprawnie rozebranych, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- h) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
  - j) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, a w przypadku pozostałych obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

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

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

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

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

- 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
  - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
  - c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia, takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp.;
  - f) umieszczenie reklamy/szyldu na budynku objętym ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy/szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;
  - g) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością; przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
  - h) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić, nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni ani przekraczać 10% ich powierzchni;
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,3 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - b) tereny zabudowy usługowej (z wyjątkiem terenu 14 U,ZP) i zabudowy wielorodzinnej niskiej:
    - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową),
    - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
  - c) teren 14 U,ZP:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,3 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - d) tereny dróg, ulic i ciągów oraz tereny infrastruktury technicznej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatkach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
  - e) tereny zieleni (z wyjątkiem terenu 14 U,ZP):
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych przestrzeni publicznych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane; wyklucza się prefabrykowane ogrodzenia betonowe; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń pełnych pod

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

warunkiem zastosowania rozwiązań wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia poprzez zróżnicowanie materiałów, faktury;

- 2) dla terenu 14 U,ZP oraz dla obszaru obejmującego tereny 16 ZP, 17 ZP i 24 KD-X należy wprowadzić trwałe, jednolite ogrodzenie terenu/obszaru (np. żywopłot) z uwzględnieniem wejść i wjazdów – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; zakaz grodzenia pomiędzy terenem 17 ZP a ciągiem pieszym 24 KD-X;
- 3) nie dopuszcza się wewnętrznego grodzenia w obrębie ww. terenów, z wyjątkiem ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C, o wysokości do 1,2 m, z zaleceniem zastosowania żywopłotu.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placików gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także tereny zieleni w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, zawierające place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
  - 2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych i budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;
  - 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających terenu, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt. 1– pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

## § 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (niewymienionych w § 4 oraz § 5) oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
  - 2) na części obszaru objętego planem występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego:
    - a) wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, określone w obowiązujących przepisach;
    - b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w obowiązujących przepisach;
    - c) w wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

usytuowanych od strony ulicy, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne oraz wentylacyjne, itp.). Dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej, niezbędne jest zastosowanie odpowiednich środków techniczno-przestrzennych chroniących przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

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

#### § 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: ul. Wielkopolską – ulicę główną, ul. Wrocławską – ulicę zbiorczą, ul. Inżynierską i ul. Folwarczną – ulice dojazdowe, oraz ul. Architektów;
  - 2) ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
      - ul. Wielkopolskiej o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową (części obszaru ulicy: 18 KD-G 2/2 i 19 KD-G 2/2 położone są na obszarze objętym planem),
      - ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna),
      - ciągu pieszo-jezdnego 23 KD-X;
    - b) przebudowa i rozbudowa ciągu pieszego 24 KD-X;
  - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową i/lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
  - 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - a) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej:
      - dla zabudowy jednorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
    - b) dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej:
      - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz biura – 1-3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
      - hotele – 0,7-1 miejsca postojowego / pokój,
      - dopuszcza się przekroczenie ww. wskaźników pod warunkiem realizacji dodatkowych miejsc postojowych w parkingu podziemnym,
      - obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia) – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
    - c) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom



- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
  - dla usług – nie ustala się,
  - w przypadku gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. a i b;
- d) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
- e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
- min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe: min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,
  - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach;
- b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
- c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa sieci na obszarze objętym planem);
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) przez obszar objęty planem przebiegają przewody kanalizacji sanitarnej; w strefie o szerokości po 2,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
- a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
- b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – wody zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji),

- odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
- c) z terenów zieleni urządzonej – wody zagospodarować w granicach własnych działek lub odprowadzić powierzchniowo do płynącego cieku wodnego, o którym mowa w pkt 3 lit. d; dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód z terenu 14 U,ZP do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
  - d) przez obszar objęty planem, od źródła znajdującego się poza zachodnią granicą planu, do przepustu pod ulicą 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) przepływa ciek wodny (dalej przebiegający poza obszarem objętym planem przepustem kolejowym, systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej):
    - przez teren 16 ZP ciek przepływa w naturalnym korycie otwartym; pozostawić naturalne koryto cieku,
    - pod drogą 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) ciek przepływa przepustem,
    - przez teren 14 U,ZP ciek przepływa zarurowanym odcinkiem – do stawu parkowego, następnie – przepustem do otwartego kanału parkowego, dalej zarurowanym odcinkiem ciek przepływa w kierunku ulicy Inżynierskiej (niezainwentaryzowany przebieg i średnica); zakłada się odtworzenie i rewaloryzację kanału parkowego,
    - pod drogą 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) ciek przepływa zarurowanym odcinkiem,
    - zakazuje się zmiany kierunku odpływu wód cieku w naturalnym korycie otwartym;
    - zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym i w zarurowanych odcinkach;
  - e) przez obszar objęty planem przebiegają przewody kanalizacji deszczowej i zarurowane odcinki cieku wodnego, od których, w strefach o szerokości po 3,0 m od zewnętrznych krawędzi, występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) stacje transformatorowe:
    - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci elektroenergetycznej,
    - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
- a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego i niskiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi), w obrębie której nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy kontrolowanej;
  - b) na obszarze objętym planem znajduje się stacja redukcyjno – pomiarowa oznaczona symbolem G na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z operatorem;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
  - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
  - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- c) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
  - d) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 4 kondygnacje;
  - 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
  - 9) inne zasady:
    - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
    - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 11

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

## § 12

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolację; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej;
  - b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej 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 połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
  - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
  - 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
    - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
    - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
    - c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
    - d) dla budynków o funkcji pomocniczej dla funkcji podstawowej (np. garaże, budynki gospodarcze) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
  - 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
    - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
  - 6) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
  - 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
  - 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem, nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - 9) „**ochronie zachowawczej drzew**” – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy – kontynuację dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
  - 10) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

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

### § 13

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

- 1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określone w obowiązujących przepisach – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,90;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Architektów/Wrocławskiej – do 12,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
    - szerokość elewacji – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu:
    - stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
    - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
    - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połączy wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
    - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działce nr 656/187 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub

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

- i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od ulic: 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **2. KARTA TERENU O NUMERZE 02**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,29 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregową.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określone w obowiązujących przepisach – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,75,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Architektów/Wrocławskiej – do 12,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
    - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

- c) rodzaj dachu:
  - stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
  - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
  - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
  - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 580 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 16,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
  - b) dojazd od ulic: 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **3. KARTA TERENU O NUMERZE 03**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,47 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

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

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Architektów 8.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
  - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
    - i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Architektów/Inżynierskiej/Folwarcznej – do 12,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
    - ii) na działkach nr 469/56 i 468/56 – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu:
- stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
  - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
  - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
  - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- g) ustala się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na której znajduje się istniejący, bądź projektowany budynek usytuowany przy granicy działki; ustala się sytuowanie budynku tak, aby przylegał on całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego, bądź projektowanego, na sąsiedniej działce;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:



Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 450 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 900 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od ciągu pieszo-jezdnego 23 KD-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **4. KARTA TERENU O NUMERZE 04**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,01 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa – biura;
- b) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w pierwszej linii zabudowy od ulic.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a,
  - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – budynek usługowy, ul. Inżynierska 78.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
  - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
    - i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy od ulicy Inżynierskiej/Folwarcznej – do 10,0 m od poziomu ulicy z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 402/246 bezpośrednio przy granicy z działką nr 478/245 oraz na działce nr 240 bezpośrednio przy granicy z działką nr 642/235, tak aby przylegał on całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
  - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 450 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszej działce nr 276/227, wydzielonej przed uchwaleniem planu,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 650 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska);
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **5. KARTA TERENÓW O NUMERACH 05-06**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

#### 1) **POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **05** – 0,21 ha
- b) teren nr **06** – 0,12 ha

#### 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

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

#### 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 05 zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a teren 06 zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na terenie 05 ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,9,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Inżynierskiej – do 10,0 m od poziomu ulicy Inżynierskiej dla budynków o dachach płaskich, do 3 kondygnacji nadziemnych; w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki – do 12,0 m od poziomu ulicy Inżynierskiej, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu:
    - płaski,
    - w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki, ustala się dach stromy nawiązujący wysokością i spadkiem do istniejącego dachu stromego,
    - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połączy wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
    - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
    - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 218 bezpośrednio przy granicy z działką nr 296/217 i/lub nr 220, tak aby przylegał on całą powierzchnią jednej lub dwóch ścian do ścian budynków istniejących bądź projektowanych na sąsiednich działkach;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy, ograniczenia liczby mieszkań w budynku lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
  - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 450 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- 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 INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd: od ulicy 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) oraz od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 28 KDW-X; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość dojazdu ciągiem pieszo-jezdnym wewnętrznym 28 KDW-X do graniczących z nim nieruchomości.
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodu kanalizacji sanitarnej DN250 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
  - d) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **07** – 0,21 ha
  - b) teren nr **08** – 0,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA,  
ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8  
MIESZKAŃ**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wrocławska 63,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 63a,
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 65.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,9,
    - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Wrocławskiej – do 10,0 m od poziomu ulicy Wrocławskiej, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji:
      - i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 15,0 m,
      - ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 23,0 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 198 bezpośrednio przy granicy z działką nr 199 oraz na działce nr 202 bezpośrednio przy granicy z działką nr 203, tak aby przylegał on całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnnej – 600 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
  - a) dojazd od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 27 KDW-X; należy zapewnić ogólnodostępną możliwość dojazdu ciągiem pieszo-jezdnym wewnętrznym 27 KDW-X do graniczących z nim nieruchomości;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **7. KARTA TERENU O NUMERZE 09**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,66 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ**
    - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregową.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90,
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Architektów/Folwarcznej – do 12,0 m od poziomu ulicy Architektów/Folwarcznej, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - ii) na działce nr 587 – do 45 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - iii) na działkach nr 586, 585, 557, 566 – do 47 m n.p.m., do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
    - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu:
    - czterospadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 35°,
    - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
    - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
    - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy, ograniczenia liczby mieszkań w budynku lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) dopuszcza się niwelację terenu skarpy znajdującej się na terenach 09 MN3,MW1 i 14 U,ZP w rejonie C – odtworzenie pierwotnego poziomu terenu lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej;
  - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
  - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup>,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 300 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz ciągiem pieszo-jezdnym 23 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **8. KARTA TERENU O NUMERZE 10**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,61 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu:
    - stromy, o nachyleniu zgodnym z nachyleniem dachów istniejących,
    - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połąci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
    - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
    - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
  - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od ulicy 25 KDW;
  - b) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia DN100 i DN90 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
  - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 25.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ulicy Wielkopolskiej, do 4 kondygnacji nadziemnych,
      - ii) dla pozostałej zabudowy – 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez



wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd: od ulicy 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska); od ul. Wielkopolskiej, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi – zakaz zwiększania liczby zjazdów;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **10. KARTA TERENU O NUMERZE 12**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,20 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ulicy Wielkopolskiej, do 4 kondygnacji nadziemnych,
      - ii) dla pozostałej zabudowy – 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,55 powierzchni działki budowlanej,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

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

## **11. KARTA TERENU O NUMERZE 13**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,82 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków w pierzei od strony ul. Wielkopolskiej, na pozostałej powierzchni parteru i I piętra dopuszcza się usługi z wykluczeniem usług handlu**
  - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Wielkopolskiej mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 13,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji – nie ustala się;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) zabudowę od strony ul. Wielkopolskiej kształtować jako pierzeję domykającą założenie kompozycyjne Placu Górnośląskiego; w kompozycji pierzei uwzględnić związki przestrzenne Placu Górnośląskiego z zespołem pałacowo-parkowym;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
  - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi wewnętrznej 26 KDW;
  - b) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodu kanalizacji deszczowej DN315 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 3;
  - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodu kanalizacji sanitarnej DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
  - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **12. KARTA TERENU O NUMERZE 14**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 5,45 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**U,ZP – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA – zabytkowy zespół pałacowo-parkowy w Małym Kacku**

**Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej - U,ZP,MW1**

Dla określenia zróżnicowanego przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obrębie terenu 14 U,ZP został on podzielony na 3 rejony oznaczone na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B, C i przeznaczenie:

- a) rejon A (3,32 ha) obejmujący obszar parku z pałacem:
    - usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki i gastronomii, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, zieleni urządzonej;
  - b) rejon B (1,44 ha) obejmujący obszar dawnego podwórca folwarcznego i zabudowań gospodarczych:
    - usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki, gastronomii, biura, usługi sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi z zakresu rzemiosła artystycznego,
    - dopuszcza się usługi handlu związane z ww. przeznaczeniem podstawowym;
  - c) rejon C (0,69 ha) obejmujący obszar dawnych ogrodów użytkowych:
    - przeznaczenie jak dla rejonu B, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań,
    - funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, rejon C zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- b) obejmuje się ochroną, jako pomniki przyrody – drzewa (kasztanowce białe) oznaczone na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
  - c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oraz grupy drzew oznaczone na rysunku planu;
  - d) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
  - e) oczko wodne (staw parkowy) oznaczone na rysunku planu – do zachowania i rewaloryzacji;
  - f) ciek wodny (kanał parkowy) oznaczony na rysunku planu – do odtworzenia i rewaloryzacji.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) pałac, ul. Folwarczna 2,
      - ii) budynek dawnej ptaszarni,
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 93,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) dawny budynek stajni z czworakiem mieszkalnym, ul. Folwarczna 11.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) w obrębie **rejonu A** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - intensywność zabudowy – zakaz nowej zabudowy; adaptuje się budynek pałacu,
    - dopuszczalne gabaryty budynków:
      - i) wysokość zabudowy – zgodnie z istniejącą wysokością pałacu,
      - ii) szerokość elewacji – zgodnie z istniejącą szerokością elewacji pałacu,
    - rodzaj dachu – zgodnie z istniejącymi nachyleniami dachu pałacu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z istniejącym obrysem pałacu,
    - powierzchnia zabudowy – zgodnie z istniejącym obrysem pałacu,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% rejonu A,
    - w zagospodarowaniu parku uwzględnić urządzenie ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych; formy i zasady lokalizacji ww. obiektów należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
    - kompozycję przestrzeni na osi kompozycyjnej parku, oznaczonej na rysunku planu, w tym zieleni urządzonej i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość założenia,
    - zakaz lokalizacji sezonowych usług oraz kubaturowych obiektów tymczasowych,
    - zakaz lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji parkingu orientacyjnie oznaczonej na rysunku planu; w powierzchni parkingu uwzględnić nasadzenia zieleni wysokiej;
  - b) w obrębie **rejonu B** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych wskaźników zabudowy,
    - dopuszczalne gabaryty budynków:
      - i) wysokość zabudowy: dla budynku grupy A ochrony konserwatorskiej (ptaszarnia) – zgodnie z istniejącą wysokością; dla budynku grupy C ochrony konserwatorskiej (dawny folwarczny budynek stajni z czworakiem mieszkalnym), bądź nowego budynku projektowanego na jego rzucie – do 45,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla pozostałych budynków – do 11,0 m, przy czym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się

- adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
- ii) szerokość elewacji – do 62,0 m,
- rodzaj dachu – stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40° lub zgodnie z istniejącymi nachyleniami dachu; główne kalenice od strony podwórca równoległe do obowiązujących linii zabudowy, pozostałe kalenice równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub grafitu,
- obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- powierzchnia zabudowy – do 2800 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
- materiały elewacyjne – cegła jako materiał dominujący, drewno, tynk,
- kolorystyka elewacji – cegła w odcieniach czerwieni, kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe,
- dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do architektury charakterystycznej dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w.,
- w przypadku realizacji nowego budynku na rzucie dawnego budynku stajni z czworakiem mieszkalnym, ustala się wymóg uwzględnienia charakterystycznych detali architektonicznych dawnego budynku, jak kamienna podmurówka, układ i proporcje okien,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych; formy i zasady lokalizacji ww. obiektów należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
- w zagospodarowaniu uwzględnić urządzenie części zajezdnej przed frontową elewacją pałacu,
- ustala się restylizację ogrodzenia ptaszarni w nawiązaniu do historycznego stylu ogrodzenia,
- 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,
- dopuszcza się sytuowanie budynku narożnikiem przy granicy działki budowlanej w sposób wskazany na rysunku planu,
- w zagospodarowaniu rejonu uwzględnić urządzenie dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- przestrzeń dla ruchu samochodowego i przestrzeń piesze należy zróżnicować jedynie poprzez rysunek nawierzchni i stosować krawężniki nie wyższe niż 2 cm;
- c) w obrębie **rejonu C** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - intensywność zabudowy – do 0,6;
  - dopuszczalne gabaryty budynków:
    - i) wysokość zabudowy: w rejonie oznaczonym na rysunku planu C 1 – do 45,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w rejonie oznaczonym na rysunku planu C 2 – do 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
    - ii) szerokość elewacji – do 25,0 m dla dłuższej elewacji i do 15,0 m dla krótszej,
  - rodzaj dachu – stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°; kalenice równoległe i/lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni

- lub grafitu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - powierzchnia zabudowy – do 0,23 powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - materiały elewacyjne – cegła, drewno, tynk, szkło,
  - kolorystyka elewacji – cegła w odcieniach czerwieni, kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe, kremowe, odcienie bieli, beżu,
  - dopuszcza się niwelację terenu skarpy znajdującej się na terenach 14 U,ZP w rejonie C oraz 09 MN3,MW1 – odtworzenie pierwotnego poziomu terenu lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej,
  - zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- d) pozostałe ustalenia dla terenu 14 U,ZP:
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połączy wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
  - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
  - zakaz realizacji nawierzchni bitumicznych i betonowych (dopuszcza się kostkę betonową),
  - lokalizacja sztyków, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się; dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziału terenu wyłącznie zgodnie z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C, wskazanej na rysunku planu;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) rejon A – dojazd od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) przez rejon B, dojazd do parkingu wyłącznie jednym zjazdem z ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu ulicznego;
  - b) rejon B – dojazd od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) oraz od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu ulicznego;
  - c) rejon C – dojazd od ul. Architektów oraz od ulicy 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych;
  - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - e) w rejonie C ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - f) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu cieków wodnych, odcinkowo zarurowanych – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 3;
  - g) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
  - h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

### **13. KARTA TERENU O NUMERZE 15**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- 1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) zachować istniejące zadrzewienia.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe;
  - c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu;
  - e) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 25 KDW;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

#### **14. KARTA TERENU O NUMERZE 16**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA – 2,31 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - ogólnodostępna**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu, przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności;
  - b) istniejący ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do rewaloryzacji; zakazuje się skanalizowania lub przykrycia cieku.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu, w obszarze tzw. zwierzyńca – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury ogrodowej, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; boiska dopuszczone są wyłącznie poza obszarem zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
  - c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
  - d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odtworzenie dawnych ścieżek oraz mostków na cieku wodnym – orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
  - f) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska);
  - b) ustala się lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej oznaczonej symbolem G na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z operatorem; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do obiektu;
  - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia DN300 i gazociągu średniego ciśnienia DN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY**
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

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

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,04 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - ogólnodostępna**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe;
  - c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni terenu;
  - e) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dostęp od ulicy 20 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) oraz ul. Architektów przez ciąg pieszy 24 KD-X;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY**
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

**16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18-19  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) **POWIERZCHNIA**
  - a) teren nr **18** – 0,06 ha
  - b) teren nr **19** – 0,01 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Wielkopolska – części pasa drogowego**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
  - a) dla terenu 18 KD-G 2/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla terenu 19 KD-G 2/2 – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA** – wg § 10 ust. 2.
- 7) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 8) **INNE ZAPISY**



Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- a) w przekroju ul. Wielkopolskiej przewiduje się przebieg trasy rowerowej;
- b) na terenie 18 KD-G 2/2 dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych; dopuszczenie nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
- d) lokalizacja sztyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

#### **17. KARTA TERENU O NUMERZE 20**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

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

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

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei jesionowej; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 17,5 m i zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) w przekroju ulicy należy przewidzieć przebieg trasy rowerowej orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;
  - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
  - c) lokalizacja sztyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

#### **18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 21-22**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **21** – 0,18 ha
  - b) teren nr **22** – 0,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) na terenie 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
  - b) na terenie 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei kasztanowcowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) części terenów 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) oraz 22 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) na terenie 21 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni (kamienno-bryk i krawężników); w przypadku remontu lub przebudowy ulicy dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) dla ulicy 21 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla ulicy 22 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- 7) STAWKA PROCENTOWA –nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
  - b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

#### **19. KARTA TERENU O NUMERZE 23**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
  - b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

#### **20. KARTA TERENU O NUMERZE 24**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-X – CIĄG PIESZY**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU –
  - a) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei klonowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) ustala się rewaloryzację historycznego charakteru nawierzchni (odtworzenie kamiennego bruku).
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
  - b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

#### **21. KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-26**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **25** – 0,25 ha
  - b) teren nr **26** – 0,12 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) dla ulicy 25 KDW – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, ulica zakończona placem do zawracania;
  - b) dla ulicy 26 KDW – min. 10,0 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
  - b) lokalizacja szyldów, reklam i ogrodzeń zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2 i 3.

## **22. KARTA TERENÓW O NUMERACH 27-28 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507**

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

### **§ 14**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
  - 4) strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej;
  - 5) granice oraz oznaczenia identyfikacyjne rejonów w obrębie terenu 14 U,ZP;
  - 6) obowiązujące linie zabudowy/obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 8) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
  - 9) oś kompozycyjna;
  - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
  - 11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
  - 12) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
  - 13) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
  - 14) rekonstruowane i/lub rewaloryzowane szpalery drzew;
  - 15) grupy drzew objęte ochroną zachowawczą;
  - 16) obszary wyłączane z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
  - 17) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
  - 18) oczko wodne do zachowania;
  - 19) ciek wodny do odtworzenia/rewaloryzacji;
  - 20) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
  - 21) strefa dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
  - 22) strefy włączenia terenów do miejskiego układu ulicznego.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 - 19.11.2014 r.

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

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

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

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*