UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDYNI
z dnia ..... 2016 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[2)]) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1507, obejmujący obszar o powierzchni 15,76 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż ul. Wielkopolskiej,
- od wschodu – wzdłuż ul. Inżynierskiej,
- od południa i zachodu – wzdłuż: ul. Architektów, przedłużenia na północ ul. Mierniczej, granicy obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ul. Wrocławskiej, do ul. Wielkopolskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 24 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 24 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**

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

b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań**

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

c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
   a) pomniki przyrody nr 14a oraz 14b w rejestrze gminnym (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) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew i grup drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
3) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
4) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania istniejących drzew (z wyłączeniem obszaru pomiędzy pałacem a ptaszarnią na terenie 12 U,ZP w rejonie B), zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed skutkami prowadzenia prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i 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 – wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 12, w dawnym rejestrze zabytków woj. gdańskiego pod nr 3, wpis do rejestru z dnia 11.10.1946 r. Decyzja z dnia 12.07.2001 r. wydana przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku zmieniła poprzednią decyzję w zakresie załącznika graficznego z przebiegiem granic zespołu zabytkowego (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
2) na obszarze objętym planem ustala się:
   a) strefę pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
      - zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym,
      - ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji,
      - przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych,
      - nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego;

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

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

3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,** obejmująca:
- obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt. 1: pałac i budynek ptaszarni,
- budynki historyczne (figurujące w gminnej ewidencji zabytków) o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
  i) budynek mieszkalny, ul. Architektów 8,
  ii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wrocławska 63,
  iii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 63a;

b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych,** obejmująca:
- obiekty historyczne (figurujące w gminnej ewidencji zabytków) o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
  i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49,
  ii) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 25,
  iii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 65,
  iv) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 93,
  v) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a,
  vi) dawny budynek mieszkalny, ul. Folwarczna 11,
  vii) dawny budynek stajni, ul. Folwarczna 9 (przylegający do budynku przy ul. Folwarcznej 11);

c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń,** obejmująca:
- obiekty historyczne (figurujące w gminnej ewidencji zabytków) o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
  i) budynek usługowy, ul. Inżynierska 78;

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

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

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

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

h) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;
i) na obszarze zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,3 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy, przy czym dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
j) na budynkach objętych ochroną konserwatorską nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,3 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się jedynie szyldy w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
k) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
l) działania w obrębie obiektów figurujących w ewidencji zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; wszelkie działania w obrębie obiektów/obszarów wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):
1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) tereny zieleni urządzonej – ogólnodostępnej z ciągami pieszymi, w tym rejon tzw. zwierzyńca – część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
   b) drogi publiczne:
      - droga główna – ul. Wielkopolska (w granicach planu część pasa drogowego),
      - droga zbiorcza – ul. Wrocławska,
      - drogi dojazdowe;
   c) wydzielony publiczny ciąg pieszy;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony na rysunku planu, obejmujący:
   a) obszary podwórca i parku z ciągami pieszymi – część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
   b) drogę wewnętrzną 23 KDW;
   c) drogi komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:
   a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, automatów telefonicznych/biletowych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
   b) przy zagospodarowaniu obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku należy stosować projekty indywidualne obiektów budowlanych, urządzeń, nawierzchni i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości, charakterystycznych dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w.; należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   c) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów;

d) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających dróg;
e) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie, przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
f) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, stosując m.in.:
- rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
- elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.;
g) dla terenu 12 U,ZP oraz dla obszaru obejmującego tereny 14 ZP, 15 ZP i 22 KD-X należy wprowadzić trwałe, jednolite ogrodzenie terenu/obszaru (np. żywopłot) z uwzględnieniem wejść i wjazdów; zakaz grodzenia pomiędzy terenem 15 ZP a ciągiem pieszym 22 KD-X;
h) nie dopuszcza się wewnętrznego grodzenia w obrębie terenów 12 U,ZP i 14 ZP z wyjątkiem ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C na terenie 12 U,ZP, z zaleceniem zastosowania żywopłotu.

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

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

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 § 14.

§ 7

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania, zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także tereny zieleni wg wskaźnika min. 2 m^2 /10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, 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;
4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych na terenach: 05 MN2,MW1 i 06 MN2,MW1 poprzez zachowanie istniejących dróg komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.

3. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów, z wyjątkami opisanymi w kartach terenów w § 14.

§ 8

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

1) na obszarze objętym planem występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (oznaczony na rysunku planu) – teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9186 w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO);
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, na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych 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 § 14.

§ 9

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: ul. Wielkopolską – drogę główną, ul. Wrocławską – drogę zbiorczą, ul. Inżynierską, ul. Folwarczną i ul. Architektów – drogi dojazdowe;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa i rozbudowa układu drogowego:
      - ul. Wielkopolskiej o parametrach drogi głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową (części obszaru ulicy: 16 KD-G 2/2 i 17 KD-G 2/2 położone są na obszarze objętym planem),
      - drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna),
      - drogi wewnętrznej 21 KDW;
   b) przebudowa i rozbudowa ciągu pieszego 22 KD-X;
3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową i/lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej;

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   a) dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej:
      - dla zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej do 4, 6 lub 8 mieszkań – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy wielorodzinnej niskiej – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc ogólnodostępnych;
   b) dla nowo projektowanej zabudowy usługowej:
      - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz biura – 2-4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
      - hotele – 0,5-1 miejsca postojowego na 1 pokój,
      - dopuszcza się przekroczenie ww. wskaźników pod warunkiem realizacji dodatkowych miejsc postojowych w parkingu podziemnym,
      - obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia) – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
   c) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
      - dla usług – co najmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych,
      - w przypadku gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. a i b;
   d) 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 3 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 3 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;
   g) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynków;
5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe: min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,
      - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach;
   b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
   c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
   d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynków;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem);
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenów dróg publicznych i placów – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem);
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem);
   c) przez obszar objęty planem, od źródliska znajdującego się poza zachodnią granicą planu, do przepustu pod drogą 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) przepływa ciek wodny (dalej przebiegający poza obszarem objętym planem przepustem kolejowym, systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej):
      - przez teren 14 ZP ciek przepływa w naturalnym korycie otwartym; pozostawić naturalne koryto cieku,
      - przez teren 12 U,ZP ciek przepływa zarurowanym odcinkiem – do stawu parkowego, następnie – przepustem do otwartego kanału parkowego, dalej zarurowanym odcinkiem ciek przepływa w kierunku ul. Inżynierskiej (niezinwentaryzowany przebieg i średnica); ustala się odtworzenie i rewaloryzację kanału parkowego,
      - zakazuje się zmiany kierunku odpływu wód cieku w naturalnym korycie otwartym,
      - zapewnić utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach;
4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
   a) na terenie 14 ZP zlokalizowana jest stacja gazowa, oznaczona informacyjnie symbolem G na rysunku planu;
   b) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi gazociągu), informacyjnie wskazaną na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy odrębne;
6) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   c) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dopuszcza się w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 4 kondygnacje; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ na obiekty i obszary chronione; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób

niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c, d;

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;

c) w liniach rozgraniczających terenów przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, stacje gazowe, przepompownie ścieków itp., jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych, z wyjątkami opisanymi w kartach terenów; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd budynków;

d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 12

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

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„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, którego nie można przekroczyć w żadnym miejscu rzutu budynku, 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; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej;

   b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;

c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;

3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
d) dla budynków o funkcji pomocniczej dla funkcji podstawowej (np. garaże, budynki gospodarcze) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

5) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych przed linię zabudowy 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 ciągłą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
7) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
8) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem, nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
9) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,75,
      - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej oraz dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90, z wyjątkiem działki nr 495, dla której dopuszcza się – do 1,2;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 12,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; na działce nr 495 dopuszcza się – do 12,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;
   c) rodzaj dachu:
      - stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°,
      - dla budynku usytuowanego na działce nr 495 dopuszcza się dach płaski na fragmencie budynku – na narożniku od strony ul. Wrocławskiej i ul. Architektów,
      - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2, z zastrzeżeniem pkt 5 lit g,
      - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
      - dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
      - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit g;
   e) powierzchnia zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
      - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej oraz dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   g) na działce nr 491, dopuszcza się sytuowanie garażu, o powierzchni rzutu do 40 m^2, z dachem płaskim, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegającego powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce nr 490, pod warunkiem, że jego gabaryty nie będą przekraczały gabarytów budynku istniejącego, do którego będzie przylegał;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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 budynku jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 500 m²,
      - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m²,
      - dla zabudowy wielorodzinnej – 640 m²;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 11,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska), od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
   a) na działce nr 570 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do 6 mieszkań.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) w rejonie skrzyżowania ulic Wrocławskiej i Architektów mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,75,
      - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90, z wyjątkiem działki nr 570, dla której dopuszcza się – do 1,2;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 12,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, z wyjątkiem działki nr 570, dla której dopuszcza się wysokość do 54,50 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych;
   c) rodzaj dachu:

- stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – 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 budynku jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) i od ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
   - dla zabudowy wolnostojącej – 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, z wyjątkiem działki nr 614, dla której dopuszcza się – do 1,3;

   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
   - wysokość zabudowy:
     i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic Architektów/ Inżynierskiej/ Folwarcznej (z wyjątkiem działki nr 614) – do 12,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest główne wejście do budynku i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
     ii) na działce nr 614: dla zabudowy o dachu stromym do 45,0 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy o dachu płaskim do 43,20 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych,
     iii) na działkach nr 608 i 609 – do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

   c) rodzaj dachu:
   - stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; na budynkach usytuowanych przy ul. Inżynierskiej dopuszcza się dachy płaskie,
   - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
   - dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
   - powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
   - pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   e) powierzchnia zabudowy:
   - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
   - dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki nr 614, dla której dopuszcza się – do 0,33 powierzchni działki budowlanej;

   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
   g) 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 budynku jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
   j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 400 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 13,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od drogi wewnętrznej 21 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 1,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Inżynierska 78a,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  i) budynek usługowy, ul. Inżynierska 78a,

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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 i do 3 kondygnacji nadziemnych,
  ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski lub zgodnie z istniejącym nachyleniem dachu;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m^2,
- dla pozostałej zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 564 bezpośrednio przy granicy z działką nr 562 oraz na działce nr 558 bezpośrednio przy granicy z działką nr 557, 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 budynku jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszej działce nr 548, wydzielonej przed uchwaleniem planu,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 350 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 650 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy bliźniaczej – 12,0 m,
- dla zabudowy pozostałej – 14,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA 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 część terenu położona na północ od drogi komunikacji wewnątrz terenu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, część terenu położona na południe od ww. drogi zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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, z wyjątkiem działki nr 531, dla której ustala się – do 1,2;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Inżynierskiej – do 10,0 m od poziomu ulicy Inżynierskiej dla budynków o dachach płaskich i do 3 kondygnacji nadziemnych; w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki – do 12,0 m od poziomu ul. Inżynierskiej i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  ii) dla działki nr 531 – do 12,0 m i do 4 kondygnacji,
  iii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu:
- płaski; w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym, istniejącego przy granicy działki, ustala się dach stromy nawiązujący wysokością i spadkiem do istniejącego dachu stromego,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

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

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej oraz dla działki nr 531 – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

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

g) ustala się sytuowanie budynku na działce nr 540 bezpośrednio przy granicy z działką nr 539 i/lub nr 542, 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 budynku jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

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

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wrocławska 63,
  ii) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 63a,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 65,

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie przynajmniej jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Wrocławskiej – do 10,0 m od poziomu ul. Wrocławskiej i do 3 kondygnacji nadziemnych,
  ii) dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m i 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 jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie przynajmniej jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
h) 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;
i) 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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m^2;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska); należy zapewnić ogólnodostępną możliwość dojazdu drogą komunikacji wewnątrz terenu do graniczących z nią nieruchomości;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,65 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNAWOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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 i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  ii) na działce nr 593 – do 45 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  iii) na działkach nr 586, 584, 587, 588 – do 47 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu:
- strome o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

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

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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;
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego lub więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
i) dopuszcza się niwelację skarpy znajdującej się na terenie 07 MN2,MW1 – odtworzenie pierwotnego poziomu/spadku lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej;
j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 14,0 m;
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 dróg: 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna), ul. Architektów, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem oraz od drogi wewnętrznej 21 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 0,61 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,2;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu:
- stromy, o nachyleniu zgodnym z nachyleniem dachów istniejących,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu

połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 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) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 23 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ul. Wielkopolskiej i do 4 kondygnacji nadziemnych,

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

c) rodzaj dachu – płaski;

d) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Wielkopolskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 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.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska); od ul. Wielkopolskiej, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem; zakaz zwiększania liczby zjazdów;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalny, ul. Wielkopolska 49.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,0;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy:
  i) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Wielkopolskiej – do 13,5 m od poziomu ul. Wielkopolskiej i do 4 kondygnacji nadziemnych,
  ii) dla pozostałej zabudowy – 10,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) powierzchnia zabudowy – do 0,55 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

g) na działce nr 498 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.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m²;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 16 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolska) – zakaz zwiększania liczby zjazdów, od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 13,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 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) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 24 KDW;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA – 5,42 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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 12 U,ZP został on podzielony na 3 rejony oznaczone na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B, C i przeznaczenie:

a) rejon A (3,31 ha) obejmujący obszar parku z pałacem:
- usługi nauki, oświaty i wychowania, kultury, turystyki i gastronomii, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, zieleń urządzona;

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

c) rejon C (0,67 ha) obejmujący obszar dawnych ogrodów użytkowych:
- przeznaczenie jak dla rejonu B, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań,
- funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, rejon C zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) obejmuje się ochroną, jako pomniki przyrody – drzewa (kasztanowce białe) oznaczone na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;

c) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew i grupy drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;

d) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
e) oczko wodne (staw parkowy) oznaczone na rysunku planu – do zachowania i rewaloryzacji;
f) ciek wodny (kanał parkowy) oznaczony na rysunku planu – do odtworzenia i rewaloryzacji.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
c) na terenie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
   i) pałac, ul. Folwarczna 2,
   ii) budynek dawnej ptaszarni;
d) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
   - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      i) dawny budynek gospodarczy z gorzelnią, ul. Wrocławska 93,
      ii) dawny budynek mieszkalny, ul. Folwarczna 11,
      iii) dawny budynek stajni, ul. Folwarczna 9 (przylegający do budynku przy ul. Folwarcznej 11).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w obrębie **rejonu A** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - intensywność zabudowy – 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% powierzchni rejonu A,
   - w zagospodarowaniu parku uwzględnić urządzenie ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
   - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych; formy i zasady lokalizacji ww. obiektów należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
   - kompozycję przestrzeni na osi kompozycyjnej parku, oznaczonej na rysunku planu, w tym zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość założenia,
   - zakaz lokalizacji sezonowych usług oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
   - zakaz lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji parkingu orientacyjnie oznaczonej na rysunku planu; w powierzchni parkingu uwzględnić nasadzenia zieleni wysokiej;
b) w obrębie **rejonu B** obowiązują niżej opisane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych wskaźników zabudowy,
   - dopuszczalne gabaryty budynków:
      i) wysokość zabudowy: dla budynku grupy A ochrony konserwatorskiej (ptaszarnia) – zgodnie z istniejącą wysokością; dla budynków grupy B: przy ul. Folwarcznej 9 (dawny budynek stajni) i przy ul. Folwarcznej 11 (dawny budynek mieszkalny) - 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^2,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
- materiały elewacyjne – cegła jako materiał dominujący, drewno, tynk,
- kolorystyka elewacji – cegła w odcieniach czerwieni, kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych,
- dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do architektury charakterystycznej dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w.,
- ustala się restylizację ogrodzenia ptaszarni w nawiązaniu do historycznego stylu ogrodzenia,
- w zagospodarowaniu rejonu uwzględnić urządzenie części zajezdnej przed frontową elewacją pałacu,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń rekreacyjnych; formy i zasady lokalizacji ww. obiektów należy dostosować do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego,
- dopuszcza się sytuowanie budynków narożnikiem przy granicy działki budowlanej w sposób wskazany na rysunku planu,
- na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pod warunkiem zagospodarowania dostosowanego do zabytkowego charakteru zespołu pałacowo-parkowego (np. posadzka z naturalnego kamienia, zieleń wkomponowana, itp.); zaleca się lokalizację parkingów podziemnych, zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, z urządzeniem zjazdów w taki sposób, aby nie degradowały zabytkowej przestrzeni zespołu; zaleca się sytuowanie naziemnych miejsc parkingowych w południowej części podwórca folwarcznego,
- w zagospodarowaniu rejonu uwzględnić urządzenie dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- przestrzenie dla ruchu samochodowego i przestrzenie piesze należy zróżnicować jedynie poprzez rysunek nawierzchni i stosować krawężniki nie wyższe niż 2 cm;

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

- intensywność zabudowy – do 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; wykorzystanie dopuszczalnych wysokości zabudowy wymaga niwelacji terenu do pierwotnego poziomu/spadku; w rejonie oznaczonym na rysunku planu C 2 – do 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

ii) szerokość elewacji – do 25,0 m dla dłuższej elewacji i do 12,0 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; nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

- powierzchnia zabudowy – do 0,23 powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- materiały elewacyjne – cegła, drewno, tynk, szkło,
- kolorystyka elewacji – cegła w odcieniach czerwieni, kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych,
- ustala się niwelację skarpy znajdującej się na terenie 12 U,ZP w rejonie C – odtworzenie pierwotnego poziomu/spadku terenu,
- zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

d) pozostałe ustalenia dla terenu 12 U,ZP:
- w rejonie C dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 25% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- powierzchnia tarasów i balkonów, realizowanych w kondygnacji poddasza, nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu budynku,
- zakaz realizacji nawierzchni bitumicznych i betonowych (dopuszcza się kostkę betonową),
- w rejonach B i C dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), związanych wyłącznie z organizacją plenerowych imprez tematycznych i kulturalnych; obiekty tymczasowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter nietrwałej, lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości; w kolorach jasnych, pastelowych, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych; ustalone linie zabudowy nie dotyczą obiektów tymczasowych.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziału terenu wyłącznie zgodnie z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C, wskazanej na rysunku planu;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) rejon A – dojazd od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) i przez rejon B; dojazd do parkingu wyłącznie jednym zjazdem z drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu drogowego;
b) rejon B – dojazd od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) oraz od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia terenu do miejskiego układu drogowego;
c) rejon C – dojazd od ul. Architektów (znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych;
d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

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

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna

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

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

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.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 23 KDW;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507

1) POWIERZCHNIA – 2,31 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP –ZIELEŃ URZĄDZONA - ogólnodostępna
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu, przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności;
b) istniejący ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do rewaloryzacji; zakazuje się skanalizowania lub przykrycia cieku.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu położona jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, w obszarze tzw. zwierzyńca – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy;
b) poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych – oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się:
- użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury ogrodowej, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe,
- boiska – wyłącznie poza obszarem zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
c) wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odtworzenie dawnych ścieżek oraz przejść służących komunikacji pieszej – mostków na cieku wodnym – orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min 80% powierzchni terenu.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9186 w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO).
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska);
b) na terenie zlokalizowana jest stacja gazowa oznaczona informacyjnie symbolem G na rysunku planu; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do obiektu;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - ogólnodostępna
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
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.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dostęp od drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) oraz od ul. Architektów przez ciąg pieszy 22 KD-X;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

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

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **16** – 0,06 ha
   b) teren nr **17** – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA –ul. Wielkopolska – części pasa drogowego
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 16 KD-G 2/2 – min. szerokość fragmentu pasa drogowego znajdującego się w obszarze objętym niniejszym planem – 2,3 m i zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla terenu 17 KD-G 2/2 – szerokość fragmentu pasa drogowego znajdującego się w obszarze objętym niniejszym planem – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ul. Wielkopolskiej przewiduje się przebieg trasy rowerowej;
   b) na terenie 16 KD-G 2/2 dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych; dopuszczenie nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

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

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Wrocławska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei jesionowej; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
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) INNE ZAPISY
   a) w przekroju drogi należy przewidzieć przebieg trasy rowerowej orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 19-20**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **19** – 0,21 ha
   b) teren nr **20** – 0,36 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
   b) na terenie 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei kasztanowcowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) części terenów położone są w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) części terenów położone są w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   c) części terenów położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
   d) na terenie 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni (kamiennego bruku i krawężników); w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy drogi dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna) – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona jest placem do zawracania;
   b) dla drogi 20 KD-D 1/2 (ul. Inżynierska) – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU –
   a) ustala się rekonstrukcję i/lub rewaloryzację szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu – alei klonowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a;
   c) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b;
   d) ustala się rewaloryzację historycznego charakteru nawierzchni (odtworzenie kamiennego bruku).
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

21. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 23-24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1507
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **23** – 0,25 ha
   b) teren nr **24** – 0,12 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II); obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 23 KDW – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, droga zakończona placem do zawracania;
   b) dla drogi 24 KDW – min. 10,0 oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1.

§ 14

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

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
4) strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej;
5) granice oraz oznaczenia identyfikacyjne rejonów w obrębie terenu 12 U,ZP;
6) obowiązujące linie zabudowy/obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
8) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
9) oś kompozycyjna;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
12) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
13) granice strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I);
14) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
15) drzewa do zachowania;
16) szpalery drzew do rekonstrukcji i/lub rewaloryzacji;
17) grupy drzew do zachowania;
18) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
19) oczko wodne do zachowania i rewaloryzacji;
20) cieki wodne do odtworzenia/rewaloryzacji;
21) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
22) strefa dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
23) drogi komunikacji wewnątrz terenów zabudowy;
24) strefy powiązań z drogami publicznymi.

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

§ 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.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

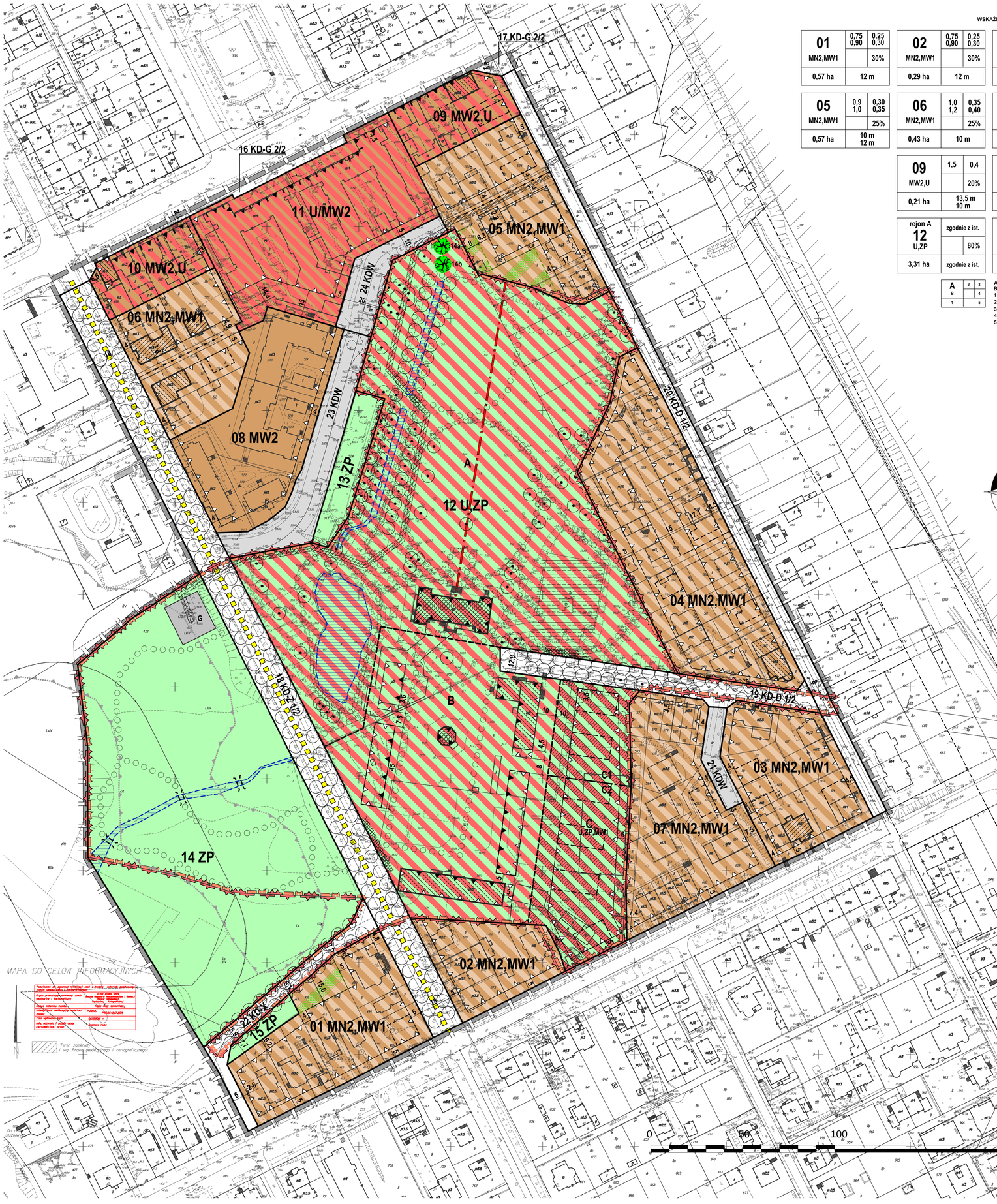
Joanna Zielińska

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2016 r.

1507

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



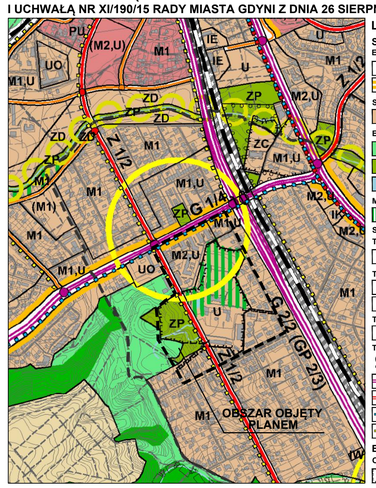
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	0,75 0,90	0,25 0,30	**02**	0,75 0,90	0,25 0,30	**03**	0,75 0,90	0,25 0,30	**04**	0,75 0,90	0,30
MN2,MW1		30%	MN2,MW1		30%	MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%
0,57 ha	12 m		0,29 ha	12 m		0,47 ha	12 m		1,01 ha	10 m	
05	0,9 1,0	0,30 0,35	**06**	1,0 1,2	0,35 0,40	**07**	0,75 0,90	0,25 0,30	**08**	1,2	0,4
MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%	MN2,MW1		25%	MW2		25%
0,57 ha	10 m 12 m		0,43 ha	10 m		0,65 ha	12 m 45 m n.p.m. 47 m n.p.m.		0,61 ha	12 m	
09	1,5	0,4	**10**	2,0	0,55	**11**	1,5	0,4
MW2,U		20%	MW2,U		20%	U/MW2		25%
0,21 ha	13,5 m 10 m		0,20 ha	13,5 m 10 m		0,82 ha	13,5 m	
rejon A **12** U,ZP	zgodnie z ist.	80%	rejon B **12** U,ZP		2800m² 15%	rejon C **12** U,ZP,MW1	0,60	0,23 30%
3,31 ha	zgodnie z ist.		1,44 ha	zgodnie z ist. 45 m n.p.m. 11 m/48,5 m n.p.m.		0,67 ha	45 m n.p.m. 48,5 m n.p.m.	

A	2	3
B		4
1		5

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

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



LEGENDA

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

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalewiska, uprawy rolne tp. - PBC min. 90%
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) - PBC min. 80%
- wody powierzchniowe i cieki wodne

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

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

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

TERENY ZIELENI
- ZP — tereny zieleni urządzonej

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

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4, 6 LUB 8 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- U,ZP,MW1 — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA TERENACH USŁUG ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-G j/p — DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE

GRANICE ORAZ OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 12 U,ZP

- GRANICE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 12 U,ZP
- A — SYMBOLE LITEROWE REJONÓW W OBRĘBIE TERENU 12 U,ZP (A, B, C)

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY / OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- C1 C2 — OBSZARY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- OŚ KOMPOZYCYJNA
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- GRANICE STREFY PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I RESTYTUCJI ZASOBÓW ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAŁYM KACKU (STREFA I)
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA I ZABUDOWY, ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO MAŁEGO KACKA, Z DOPUSZCZENIEM PEWNYCH PRZEKSZTAŁCEŃ I UZUPEŁNIEŃ (STREFA II)
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- SZPALERY DRZEW DO REKONSTRUKCJI I/LUB REWALORYZACJI
- GRUPY DRZEW DO ZACHOWANIA

- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- OCZKO WODNE DO ZACHOWANIA I REWALORYZACJI
- CIEKI WODNE DO ODTWORZENIA/REWALORYZACJI
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- STREFA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH I PARKINGÓW
- DROGI KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ TERENÓW ZABUDOWY
- STREFY POWIĄZAŃ Z DROGAMI PUBLICZNYMI

INFORMACJE

- GRANICE ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAŁYM KACKU - WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 14a — POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- G — TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
- STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

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

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

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

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska - POIiU nr G 138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Izabela Gendek mgr Mirosława Wiergowska		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz inż. Danuta Stojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIiU nr G 151/2002		
PLAN NR 1507	DATA grudzień 2016	SKALA 1:1000	NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2016 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r., po raz drugi w dniach od 27.10.2014 r. do 19.11.2014 r. i po raz trzeci w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 29.07.2014 r. do 19.08.2014 r., zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 września 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 16263/14/VI/U z dnia 23 września 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 8 w części, 2 nie uwzględnił.

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

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

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Krystyna Chrapkiewicz nie zgodziła się na:

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

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Zmodyfikowano zapis dotyczący dojazdu do rejonu C w następujący sposób: *dojazd od ul. Architektów (znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych.*

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zabudowa wielorodzinna na terenie 12 U,ZP, dopuszczona jest w rejonie C, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla „Folwarczna-Architektów", będzie zabudową o podobnym charakterze, lecz niższych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa nie może pogarszać warunków gruntowo-wodnych na gruntach sąsiednich. Wynika to z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo wodne, zgodnie z którym – Właściciel gruntu (…) nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Prawidłowe odwodnienie budynków w granicach własnej działki jest obowiązkiem właściciela gruntu. Dotyczy to zarówno zabudowy projektowanej jak i zabudowy istniejącej.

Ad 2) Rejon C sąsiaduje z drogami publicznymi – ul. Architektów i ul. Folwarczną i nie ma racjonalnych przeszkód dla wykluczenia dojazdów od ww. ulic do tego rejonu. Ul. Architektów to ulica dojazdowa o dużej szerokości – ok. 25 m, (wg przepisów min. szerokość to 10,0 m), o niewielkim obciążeniu ruchem drogowym. Hałas drogowy, według Mapy akustycznej miasta Gdyni (z 2012 r.), jest przekroczony minimalnie, wyłącznie w rejonie skrzyżowania, poza zasięgiem

zabudowy. Nieuzasadniona jest obawa o znaczny wzrost obciążenia skrzyżowania ulic Architektów i Wrocławskiej przez planowaną zabudowę, szczególnie w związku z możliwością wykorzystania kilku dojazdów do rejonu C.

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

1) projektowane przeznaczenie pod budynki MW w rejonie C wydaje się być nietrafne i nieuzasadnione w stanie faktycznym usytuowania osiedla „Folwarczna-Architektów” na niższym, wilgotnym tarasie. Planowana zabudowa może spowodować zachwiania naturalnej gospodarki wodnej, a w konsekwencji zawilgocenie garaży na terenie osiedla;
2) usytuowanie ewentualnych budynków w rejonie C na terenie 12 U,ZP powinno być w odległości większej niż wynika to z przepisów odrębnych, 6 m lub więcej i wysokości nie większej niż 2 kondygnacje;
3) dodatkowo mieszkańcy przedstawili zastrzeżenia i postulaty, które nie dotyczyły zakresu ustaleń planu, lecz:
   a) prowadzonej przebudowy układu wodnego w parku;
   b) pożądanego skierowania ruchu pojazdów na budowę na terenie zespołu pałacowo-parkowego z ul. Folwarcznej (wymagającej renowacji) na ul. Wrocławską;
   c) pożądanego ogrodzenia terenu ich osiedla
   d) wyrazili wątpliwości czy wybudowany nowy budynek oficyny był wybudowany za zgodą Konserwatora Zabytków.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C ustalono w odległości 6 m od korony skarpy – od granicy terenu 07 MN3,MW1 (obecnie nr 07 MN2,MW1).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 2) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do dwóch kondygnacji nadziemnych w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji. Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością (mierzoną od poziomu terenu) planowaną zabudowę w rejonie C.

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

3. Ewa i Stanisław Jodłowscy wnieśli następujące uwagi:

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

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Ustalenia planu uzupełniono o zapis zapewniający utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków objęty jest, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.), granicami I strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie (zgodnie z ostatnią zmianą Studium) *nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego*. Zabudowa mieszkaniowa jest przeznaczeniem zgodnym z programem funkcjonalnym zespołu – od wieków była obecna na obszarze zespołu pałacowo-parkowego (w pałacu i w czworakach).

Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona jest na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu – nie będzie naruszała wykształconego historycznie założenia przestrzennego i funkcjonalnego zabytkowego zespołu, lecz je uzupełni. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w projekcie planu z uwzględnieniem układu i charakteru przestrzennego zespołu. Nowa zabudowa nie będzie przekraczała gabarytów budynków historycznych (oraz nowych w uzupełnieniu podwórca), nie będzie ich przesłaniała i nie będzie dominująca przestrzennie. Pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast zbędne w rozwijającym się mieście. Ustalenia dotyczące zabudowy zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
Ad 3) Nie dotyczy zakresu ustaleń planu.

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

1) wydzielenie odrębnego terenu KD-X – drogi znajdującej się na działkach nr 216 (nowy nr 535) i 669/195 (nowy nr 536) należących do Gminy, którą nazywają *gminną drogą publiczną*;
2) powtórzenie zapisu z obowiązującego m.p.z.p. dla drogi wewnętrznej 24 KDW – *ulica dojazdowa 1/2, bez możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej;*
3) skorygowanie linii zabudowy na terenie 05 MN2,MW1, tak aby nie przecinała istniejącego budynku;
4) wyrazili wątpliwości, co do zasadności ustalenia odtworzenia/rewaloryzacji cieku wodnego na terenie 12 U,ZP, który po odtworzeniu nie będzie miał odpływu, będzie wodą stojącą i spowoduje zmiany w stosunkach gruntowo-wodnych;
5) wskazali konieczność zobowiązania do skutecznego zabezpieczenia dwóch pomników przyrody nr 14a i 14b – drzewa są w bardzo złym stanie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:
Ad 3) W projekcie planu ustalono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynku.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Rozstrzygając uwagę w dn. 23 września 2014 r. Prezydent uwzględnił ją. Jednak w związku z późniejszymi korektami ustaleń projektu planu i negatywnym stanowiskiem zarządcy dróg na etapie ponownych uzgodnień projektu planu, stanowisko w sprawie wydzielenia odrębnego terenu KD-X wymagało zmiany. W związku z tym, rozstrzygnięcie uwagi uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 22 marca 2016 r. (po trzecim wyłożeniu), dotyczącym uwagi nr 6 pkt 1 – „Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi uzyskać uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi. Zarząd Dróg i Zieleni (działający w imieniu zarządcy dróg) odmówił uzgodnienia projektu planu zawierającego wydzielony liniami rozgraniczającymi ciąg pieszo-jezdny na działkach nr 535 (poprzednio nr 216) i nr 536 (poprzednio nr 669/195). Droga na działkach nr 535 i nr 536 nie spełnia wymagań przepisów dotyczących minimalnych szerokości dróg pełniących funkcję dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r., § 14 ust. 2 – *Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów*. Działki drogowe nr 535 (poprzednio nr 216) i nr 536 (poprzednio nr 669/195), oznaczone w projekcie planu jako droga komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych stanowią drogę wewnętrzną, której szerokość wynosi ok. 4,0 m. Plan miejscowy ustala zasady dojazdu do nieruchomości położonych w granicach poszczególnych terenów. Natomiast ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani inne przepisy nie wymagają wydzielania liniami rozgraniczającymi wszystkich dróg wewnętrznych, funkcjonujących na terenach zabudowy. Nieuzasadnione jest to szczególnie w przypadku dróg, które nie spełniają warunków określonych w przepisach."
Ad 2) Nie jest zasadne zaliczenie do dróg publicznych, dojazdowych drogi bez przejazdu, funkcjonującej jako ogrodzona droga wewnętrzna, obsługująca wyłącznie teren zamkniętego osiedla. Wprowadzenie dla drogi wewnętrznej 24 KDW zakazu możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej nie ma uzasadnienia. Zasady organizacji ruchu drogowego nie powinny być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad 4) Na terenie 12 U,ZP ciek przepływa przez staw parkowy, dalej płynie w otwartym kanale parkowym, dla którego zakłada się rewaloryzację, a także odtworzenie kolejnego odcinka kanału. Na dalszym przebiegu ciek będzie miał kontynuację w formie zarurowanego odcinka kanalizacji deszczowej, biegnącego przez park, a dalej pod ul. Inżynierską i miejskim systemem kanalizacji deszczowej odprowadzi wody opadowe do rzeki Kaczej. W związku z tym, nie będzie miał wpływu na zmianę stosunków gruntowo-wodnych.
Ad 5) Zapisy planu dotyczące pomników przyrody są wystarczające. Na rysunku planu wskazano pomniki przyrody, a w karcie terenu zamieszczono odniesienie do § 4 ust. 1 pkt 1 tekstu planu, w którym zawarto informację o ich ochronie wynikającej z przepisów ustawy o ochronie przyrody (art. 45 ust. 1 ustawy wymienia zakazy, określone w celu ochrony i zabezpieczenia przed ingerencją zewnętrzną). Proponowane w uwadze zapisy wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego.

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

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

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 3) Uzupełniono ustalenia planu o zapis zapewniający utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach.
Ad 4) Po przeanalizowaniu stanu technicznego oraz walorów historycznych zachodniego skrzydła budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dawny czworak mieszkalny) zadecydowano o pozostawieniu budynku w grupie C ochrony konserwatorskiej (obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń), jednak wprowadzono dodatkowe zapisy – ustalające ochronę historycznej formy, gabarytów i wyrazu architektonicznego budynku oraz ustalające odtworzenie budynku z zachowaniem jego charakterystycznych cech w przypadku stwierdzenia stanu technicznego uniemożliwiającego jego dalszą eksploatację.
Po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu, ustalenia dotyczące ochrony ww. budynku skorygowano, uwzględniając stanowisko Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodne ze specjalistyczną opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Oddział Terenowy w Gdańsku). W opinii tej wskazano m.in. na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych przy ul. Folwarcznej 9 i 11. W projekcie planu uwzględniono powyższe postulaty – budynki przy ul. Folwarcznej 9 i 11 objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.
Ad 2) Budowa ośrodka konferencyjno-szkoleniowego z zapleczem gastronomicznym, realizowana przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski prowadzona była na podstawie ważnej decyzji o pozwoleniu na budowę – nr RAAIII.6740.280.2013.KB-890/2, z dnia 30.09.2013 r., wydanej na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Nie istnieją przepisy zabraniające realizacji zabudowy zgodnej z pozwoleniem na budowę w trakcie sporządzania nowego planu.
Ad 3) Teren objęty planem nie jest położony na obszarze podmokłym – terenem podmokłym jest rejon źródliska cieku położony poza zachodnią granicą planu.
Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

6.Henryk, Danuta, Janusz Korejwo, Andrzej i Janina Stefanowscy wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) planowanie na terenie 12 U,ZP zabudowy mieszkaniowej jest zbyt liberalnym podejściem do

ochrony dziedzictwa historycznego; zaproponowali dodanie zapisu dla rejonu C – *dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do architektury charakterystycznej dla folwarków pomorskich z końca XIX i początku XX w*;

2) zaproponowali wykreślenie możliwości dojazdu do rejonu C od ul. Architektów i dojazdu od ul. Wrocławskiej;
3) zaproponowali dodanie następujących zapisów:
   a) *ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowi – widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów,*
   b) *na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach,*
   c) *planowane zagospodarowanie terenu nie może niekorzystnie oddziaływać na system wodny,*
   d) *wszelkie działania inwestycyjne wymagają dokonania rozpoznania geologiczno-inżynierskiego oraz hydrogeologicznego i zastosowania ustaleń przepisów odrębnych oraz uzyskania zgody właściwego zarządcy systemu wodnego;*
4) zwrócili uwagę na niekorzystny termin dyskusji publicznej oraz zaproponowali rozważenie zmiany sposobu informowania mieszkańców o ważnych debatach, które powinny odbywać się w dzielnicy, której dotyczy dany plan.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 3 a) Ustalenia § 10 ust. 2 pkt 9 lit. c uzupełniono o zapis: „*zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd budynków”*.
Ad 2) Zmodyfikowano zapis dotyczący dojazdu do rejonu C w następujący sposób: *dojazd od ul. Architektów (znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna); dopuszcza się dojazd przez rejon B w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowych.*
Ad 3 b) Ustalenia projektu planu w zakresie sytuowania tablic reklamowych i szyldów ograniczono do obszaru zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, gdzie na ogrodzeniach nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych i szyldów.
Ad 3 c) Uzupełniono ustalenia planu o zapis zapewniający utrzymanie drożności przepływu wód cieku na całym przebiegu – w naturalnym korycie otwartym, w kanale parkowym i w zarurowanych odcinkach.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1, ponadto:
Forma i wyraz architektoniczny zabudowy w rejonie C nie musi nawiązywać do charakterystycznej zabudowy folwarcznej minionych wieków. Zlokalizowana będzie w miejscu, gdzie nie istniała zabudowa folwarczna, może więc, jako kolejne stadium rozwoju zespołu, nawiązywać do przedwojennej zabudowy Orłowa.
Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.
Ad 3 b) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz *ustawą z dn. 24 kwietnia 2014 r. o zmianie niektórych ustaw, w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*, określanie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie jest przedmiotem projektu planu miejscowego.
Ad 3 c) Nowa zabudowa nie może pogarszać warunków gruntowo-wodnych na gruntach sąsiednich. Wynika to z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Wodne, zgodnie z którym – Właściciel gruntu (…) nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Prawidłowe odwodnienie budynków w granicach własnej działki jest obowiązkiem właściciela gruntu. Dotyczy to zarówno zabudowy projektowanej jak i zabudowy istniejącej.
Ad 3 d) Projekt planu nie może narzucać proponowanych opracowań. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.
Uzyskanie zgody zarządcy systemu wodnego jest zasadne jedynie w zakresie inwestycji związanych z przebiegiem cieku np. przebudowy odcinka zarurowanego lub przepustu.
Ad 4) Zastrzeżenie nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

7.Sławomir Kwiek wniósł zastrzeżenia dotyczące dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, dużych obiektów usługowo-turystycznych, handlowych na terenie zespołu pałacowo-parkowego – zabudowa ta przesłoni i przytłoczy zabytkową ptaszarnię i pałac. Sławomir Kwiek uważa za nadużycie w interpretacji zapisów Studium UiKZP dopuszczenie tam ww. zabudowy. Teren powinien pozostać w rękach Miasta i być przeznaczony pod park, tak jak było to w przeszłości.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób przedstawiony w uwadze nr 3 pkt 1. Ponadto: Przeznaczenie usługowo-turystyczne to również właściwe przeznaczenie dla obszaru pałacowo-parkowego, zgodne z zaleceniami Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (M. J. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska), a usługi handlu dopuszczone są wyłącznie jako związane z przeznaczeniem podstawowym, np. z usługami kultury, turystyki, sportu, ochrony zdrowia, z rzemiosłem artystycznym.
8.Aleksander Skibicki wniósł następujące zastrzeżenia i postulaty:

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

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C ustalono w odległości 6 m od korony skarpy – od granicy terenu nr 07 MN2,MW1.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Projekt planu, w północnej części rejonu C, zakłada niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).
Ad 2) W rejonie ul. Wrocławskiej znajdowała się w przeszłości część gospodarcza zespołu pałacowo-parkowego, w związku z czym właściwym przeznaczeniem terenu będą tu usługi. Pozostały rejon przy ul. Wrocławskiej, to park z układem wodnym, który nie powinien być zabudowany.
Ad 3) Wnoszący uwagę otrzymał pisemne wyjaśnienia o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz informację, że pisemna odpowiedź na temat sposobu rozpatrzenia uwag zostanie wysłana po rozstrzygnięciu uwag przez Radę Miasta Gdyni.
9. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa wnosiło o:

1) włączenie do grupy B ochrony konserwatorskiej zachodniego skrzydła budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dotychczas zaliczanego do grupy C);
2) niedopuszczanie na terenie 12 U,ZP w rejonie B oraz 13 ZP lokalizacji obiektów tymczasowych usługowych i handlu, ze względu na zakłócenie spójności przestrzennej zespołu;
3) ograniczenie miejsc parkingowych do niezbędnego minimum i usytuowanie ich w części pd. dziedzińca, przy budynku na Wrocławskiej 93;
4) zagospodarowanie całej centralnej części dawnego dziedzińca niską zielenią komponowaną;
5) poprowadzenie wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w rejonie B:
   a) od głównej wjazdu ul. Wrocławskiej, blisko wzdłuż budynków, nie wprowadzając ciągów do centralnej części dziedzińca,
   b) przez centralną część dziedzińca, osiowo na kierunku płn.-pd. do ptaszarni,
   c) poprzecznie od strony wsch. i zach. do ptaszarni;
6) przeprowadzenie rewaloryzacji istniejącej, zewnętrznej substancji historycznej części budynku przy ul. Folwarcznej 11 – dawny czworak mieszkalny, z pozostawieniem wyeksponowanej kamiennej podmurówki i odsłonięciem ceglanego lica;
7) dopuszczalną wysokość:
   a) dla części budynku przy ul. Folwarcznej 11 (dawna stajnia) – do 45 m n.p.m.,

b) dla budynku przy ul. Wrocławskiej 93 – do 48,5 m n.p.m.,
c) dla nowoprojektowanego budynku po wsch. stronie dziedzińca: w płn. połowie – do 46 m n.p.m, w pd. połowie – do 48,5 m n.p.m.,
d) dla nowoprojektowanego budynku po zach. stronie dziedzińca – do 48 m n.p.m.;

8) oddzielenie przestrzeni rejonów B i C „zielonym ogrodzeniem", ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny obszarów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 1, 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 4.
Ad 2) Zgodnie z zaleceniem Prezydenta doprecyzowano zapis, ustalając, że – „*w rejonach B i C dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), związanych wyłącznie z organizacją plenerowych imprez tematycznych i kulturalnych; obiekty tymczasowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter nietrwałej, lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości; w kolorach jasnych, pastelowych, w odcieniach bieli, beżu, szarości i kremowych; ustalone linie zabudowy nie dotyczą obiektów tymczasowych"*.
Ad 3) W projekcie planu w karcie terenu 12 U,ZP pkt 5 lit. b dopisano – „*zaleca się sytuowanie naziemnych miejsc parkingowych w południowej części podwórca folwarcznego*. Dla ograniczenia liczby pojazdów na terenie dziedzińca ustalono obok minimalnych, również maksymalne wskaźniki parkingowe (1-3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej), oraz w § 10 ust 1, pkt 4 lit. b dodano – *dopuszcza się przekroczenie ww. wskaźników pod warunkiem realizacji dodatkowych miejsc postojowych w parkingu podziemnym."*.
Ad 7 a, b) Prezydent wyjaśnił, że postulaty są zgodne z ustaleniami wyłożonego do wglądu projektu planu.
Ad 8) Projekt planu dopuszcza „*ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C na terenie 12 U,ZP, z zaleceniem zastosowania żywopłotu"*.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 4, 5) Nieuzasadnione jest szczegółowe precyzowanie rozwiązań dla zagospodarowania dziedzińca na etapie sporządzania planu miejscowego. Powinny one wynikać z projektu zagospodarowania terenu (uzgodnionego z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków), opracowanego dla rejonu B w ramach uzyskiwania pozwoleń na budowę dla zabudowy sytuowanej wokół podwórca.
Wyłożony projekt planu w rejonie B, wprowadza jako zalecenie, ciągi piesze o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu. Umożliwia to realizację ciągów o przebiegu proponowanym w uwadze.
Ad 6) Zapisy dotyczące przeprowadzenia rewaloryzacji budynku nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.
Ad 7 c, d) Dotychczas obowiązujący m.p.z.p. ustala wysokość zabudowy w rejonie B - do 12 m od naturalnej warstwicy terenu. Projekt planu, ustalając wysokość zabudowy do 48,5 m n.p.m. i do 11 m od poziomu terenu, przewiduje zmniejszenie tej wysokości o ok. 1-2 m. Uzasadnione jest utrzymanie ustalonej w projekcie planu wysokości, ze względu na znaczne oddalenie od najcenniejszego elementu zespołu – pałacu.

10. Anna i Artur Gruszczyńscy zwrócili się z prośbą o możliwość dołączenia części działki nr 209 KM 80 (nowy nr 433) (działka drogowa ul. Wielkopolskiej) do działki nr 210 (nowy nr 527) przy ul. Wielkopolskiej 29, ze względu na wykraczanie elewacji budynku poza granicę działki budowlanej o ok. 18-26 cm na działkę drogową, zgodnie z aktualną mapą zasadniczą. Chcą uzyskać samodzielność lokali z własną księgą wieczystą.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ze względu na niewystarczającą, już w obecnej sytuacji, szerokość działki drogowej nr 433 (poprzednio nr 209) – ul. Wielkopolskiej, nie jest możliwe jej zwężenie w celu wydzielenia z niej działki zajmowanej przez część przedmiotowego budynku i dołączenie do działki nr 527 (poprzednio nr 210). Utrzymano obecną szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ze względu na zapewnienie możliwości uporządkowania obecnego stanu w przyszłości.

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

432/14/VII/U z dnia 23 grudnia 2014 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił.
Uwagi do projektu miejscowego planu, które wniosły następujące osoby:
1.Barbara Rudziks – data wpływu 26.11.2014 r.
2.Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów", Ryszard Makowiecki – data wpływu 04.12.2014 r.
3.Aleksander Skibicki – data wpływu 11.12.2014 r.
4.Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 11.12.2014 r.,
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:
1. Barbara Rudziks wniosła o zmianę następujących ustaleń planu w karcie terenu 01 MN2:
1) *dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2*,;
2) *nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu* (5 m od linii rozgr. dogi),

Wniosła o zastąpienie powyższych zapisów ustaleniami, które umożliwią budowę garażu na dwa samochody (o wymiarach 6,35 m x 7,98 m – pow. zab. – 50,7 m²) z dachem płaskim oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako przedłużenia linii istniejącego pawilonu handlowego, usytuowanego przy granicy z przedmiotową działką nr 497/186 (nowy nr 491). Posiada decyzję o warunkach zabudowy, która umożliwia budowę garażu w linii zabudowy wyznaczonej przez budynek przy ul. Architektów 22.
Prezydent uwzględnił uwagę w części – dopuścił realizację garażu z płaskim dachem, o parametrach zgodnych z decyzją o warunkach zabudowy, która dopuszcza szerokość garażu ok. 5,0 m i usytuowanie garażu przylegającego do pawilonu handlowego na sąsiedniej działce, tj. z przekroczeniem linii zabudowy od strony ul. Architektów.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Wnioskowana szerokość garażu byłaby zbyt duża, z uwagi na bardzo wąski front działki (14,5 m) i bardzo małą szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (ok. 7,0 m).
2. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna-Architektów", Ryszard Makowiecki :
1) wnieśli o ograniczenie wysokości planowanej zabudowy w rejonie C, teren 14 U,ZP (obecnie teren 12 U,ZP), aby zabudowa nie powodowała zmniejszenia dopływu światła i słońca docierającego do ich osiedla i nie pogarszała obecnej sytuacji w tym zakresie;
2) ponowili pozostałe zastrzeżenia zawarte w piśmie z dnia 28.08.2014, które dotąd nie zostały uwzględnione, tj. – *zabudowa może spowodować zachwianie naturalnej gospodarki wodnej, a w konsekwencji zawilgocenie garaży na terenie osiedla*. Pozostałe zastrzeżenia nie dotyczyły zakresu ustaleń planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Projekt planu, w północnej części rejonu C, zakłada niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).
Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1, złożonej do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 29.07.2014 r. do 19 08.2014 r.).
3. Aleksander Skibicki wniósł zastrzeżenia i postulaty:
1) projekt planu w dość istotnym zakresie narusza ustalenia obowiązującego studium w części dotyczącej rejonu 14 (obecnie teren 12) C, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kameralnego osiedla mieszkaniowego „Folwarczna-Architektów";
2) nowa zabudowa w rejonie C nie może być sytuowana w odległości bliższej niż 30 m od krawędzi skarpy przy osiedlu Folwarczna – Architektów, ponieważ spowoduje przesłonienie budynków na dolnym tarasie (położonym ok. 3,0 m niżej od rejonu C) oraz zbyt uciążliwe natężenie hałasu związane ze skupiskiem ludzi jak i używanymi przez nich pojazdami mechanicznymi;
3) zabudowę mieszkaniową należy usytuować wzdłuż ul. Wrocławskiej w rejonie 14 (obecnie teren 12) B, a na terenie sąsiadującym z osiedlem pozostawić dotychczasową funkcję;

4) wnosi o przeznaczenie rejonu 14 (obecnie teren 12) C na urządzenie publicznych: placu zabaw, EDU-PARKU, małych boisk do gier zespołowych oraz mini-parku dla matek z małymi dziećmi i starszych ludzi.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Składający uwagę nie wyjaśnił w jakim zakresie projekt planu narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Ad 2, 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1. Ponadto:

W rejonie ul. Wrocławskiej znajdowała się w przeszłości część gospodarcza zespołu pałacowo-parkowego, w związku z czym właściwym przeznaczeniem terenu będą tu usługi. Pozostały rejon przy ul. Wrocławskiej, to park z układem wodnym, który nie powinien być zabudowany

Ad 4) Wnioskowane przeznaczenie może być realizowane na innych terenach położonych w pobliżu, tj. – po zach. stronie ul. Wrocławskiej, na terenie 14 ZP (o pow. 2,31 ha), przeznaczonym pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, gdzie (poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych – oznaczonym na rysunku planu), 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). Ponadto północna część zespołu pałacowo-parkowego to teren zieleni urządzonej, gdzie na prywatnym terenie funkcjonuje urządzony, ogólnodostępny park o powierzchni ok. 3 ha. W związku z tym, nieuzasadnione byłoby rezerwowanie pod wnioskowane funkcje kolejnych terenów.

4.Towarzystwo Przyjaciół Orłowa wniosło następujące postulaty do projektu planu:

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

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Rozszerzono ustalenia planu w zakresie zachowania bryły dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarczna 11) – jej gabarytów, struktury konstrukcyjnej i kształtu dachu oraz kamiennej podmurówki i zewnętrznych, murowanych ścian wszystkich elewacji; ustalono odtworzenie budynku z zachowaniem ww. cech, w przypadku stwierdzenia stanu technicznego uniemożliwiającego dalszą eksploatację budynku.

Po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu, ustalenia dotyczące ochrony ww. budynku skorygowano, uwzględniając stanowisko Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodne ze specjalistyczną opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Oddział Terenowy w Gdańsku). W opinii tej wskazano m.in. na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych przy ul. Folwarcznej 9 i 11. W projekcie planu uwzględniono powyższe postulaty – budynki przy ul. Folwarcznej 9 i 11 objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych.

Ad 3) Projekt planu w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h zawiera zapisy wykluczające ogrodzenia wewnątrz układu historycznego dziedzińca gospodarczego i wewnątrz układu parku. Dopuszcza jedynie ogrodzenia o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C – co jest zgodne z postulatem TPO zawartym w uwadze z dn. 01.09.2014 r.

Ad 4) Projekt planu w § 6 ust. 1, oprócz ogólnodostępnych miejskich przestrzeni publicznych, ustala w pkt 2 uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, w tym część obszaru zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku – obszary podwórca i parku z ciągami pieszymi.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) W rozstrzygnięciu Prezydenta budynek został utrzymany w grupie ochrony konserwatorskiej C, dla której plan nie wykluczał możliwości odtworzenia obiektu (pod warunkiem zachowania charakterystycznych – historycznych cech budynku), w przypadku stwierdzenia stanu technicznego uniemożliwiającego jego dalszą eksploatację.
Powyższe stanowisko uległo zmianie w wyniku uwzględnienia postulatu Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego o wzmocnienie ochrony konserwatorskiej budynków przy ul. Folwarcznej 9 i 11. Budynki te objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych.
Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 7 lit. c, d, złożonej do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 29.07.2014 r. do 19 08.2014 r.).
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02. 2016 r. złożono łącznie 78 uwag, 77 w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.) i jedną po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4350/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 69 w części, 7 nie uwzględnił.
Uwagi do projektu miejscowego planu, które wniosły następujące osoby:
1.Dominika Firley-Manturewicz, Maciej Manturewicz – data wpływu 08.02.16 r.
2.Iwona i Ryszard Stajniak – data wpływu 18.02.16 r.
3.Ilona Gulczyńska – data wpływu 17.02.16 r.
4.Barbara i Maciej Liszega – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 27.02.16 r.
5.Katarzyna i Andrzej Czajka – data wpływu 29.02.16 r.
6.Roman Chełmecki – data wpływu 29.02.16 r.
7.Mieszkańcy osiedla „Folwarczna – Architektów" w Gdyni Orłowie – data wpływu 18.02.16 r.
8.Sławomir Kwiek – data wpływu 01.03.16 r.
9.Mieszkańcy dzielnicy Orłowo – rejon ulic Inżynierskiej, Architektów i Wrocławskiej: Aleksander Skibicki, Anna Skibicka, Andrzej Arndt, Teresa Arndt, Barbara Górecka, Mariusz Kotowski, Rafał Kosecki, Ida Bartólewska, Iwona Bartólewska, Teresa Puwalska, Roman Pilarski, Zofia Pilarska, Anna Rączkiewicz, Zenon Bałazy, Katarzyna Kwiek, Kamil Kwiek, Mirosław Woźniak, Józefa Marczak, Wojciech Łękowski, Jolanta Biernat, Beata Skrocka, Wojciech Czozdek, Marta Piszczatowska, Violeta Chłopecka, Maciej Kozłowski, Zuzanna Kirkor, Zbigniew Kucz, Irena Kucz, Paulina Juszczyk, Krzysztof Linke, Szymon Król, Alina Wiśniewska, Halina Drapaluk, Teresa Pazurek, Elżbieta Gończ, Marzanna Jakóbczyk, Grabowski, Wojciech Szyca, M. Łuczak, Robert Koszkało, Martyna Koszkało, Danuta Peplińska, Roman Piszczatowski, Ewa Markowska, Karol Markowski, Jerzy Markowski, Krystyna Chrapkiewicz, Joachim Truszczyński, Elżbieta Truszczyńska, Wacław Skrocki – data wpływu 01.03.16 r.
10.Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 01.03.16 r.
11.Radny Miasta Gdyni Paweł Stolarczyk – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
12.Janina Stefanowska – data wpływu 01.03.16 r.
13.Andrzej Stefanowski – data wpływu 01.03.16 r.
14.Jolanta Person – data wpływu 01.03.16 r.
15.Artur Person – data wpływu 01.03.16 r.
16.Dorota Jaroń – data wpływu 01.03.16 r.
17.Marcin Jaroń – data wpływu 01.03.16 r.
18.Zdzisława i Zbigniew Iwańscy – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
19.Hanna Mazur – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
20.Alicja Pieniążek – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
21.Jerzy Burczyk – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
22.Ewa Babś – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
23.Danuta Mróz-Lisowska – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 29.02.16 r.
24.Wanda Jagieluk – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 29.02.16 r.
25.Agnieszka Barańska – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
26.Ewa Barańska – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
27.Krzysztof Cilulko – data wpływu 01.03.16 r.

28.Regina Korejwo, Henryk Korejwo, Danuta Korejwo, Janusz Korejwo – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 29.02.16 r.
29.Anna Żebrowska – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
30.Andrzej Kubasik – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
31.Jerzy Markowski – data wpływu 01.03.16 r.
32.Ewa Markowska – data wpływu 01.03.16 r.
33.Jolanta Pranszke – data wpływu 01.03.16 r.
34.Karolina Stanulewicz – data wpływu 01.03.16 r.
35.Paulina Dziergowska – data wpływu 01.03.16 r.
36.Dominika Szablewska – data wpływu 01.03.16 r.
37.Joanna Kayser-Gula – data wpływu 01.03.16 r.
38.Joanna Mróz – data wpływu 01.03.16 r.
39.Katarzyna Stanulewicz – data wpływu 01.03.16 r.
40.Sylwia Przywarta – data wpływu 01.03.16 r.
41.Magdalena Koralewska – data wpływu 01.03.16 r.
42.Anna Jarzewska – data wpływu 01.03.16 r.
43.Teresa Nowaczyk-Łuczak – data wpływu 01.03.16 r.
44.Mirosław Łuczak – data wpływu 01.03.16 r.
45.Olga Jakusz – data wpływu 01.03.16 r.
46.Paweł Jakusz – data wpływu 01.03.16 r.
47.Michał Jacek – data wpływu 01.03.16 r.
48.Krzysztof Jacek – data wpływu 01.03.16 r.
49.Dominika Smulkowska – data wpływu 01.03.16 r.
50.Maria Paprocka – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
51.Aleksandra Grabowska – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
52.Iwona Paprocka-Grabowska – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
53.Jakub Grabowski – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
54.Ireneusz Grabowski – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
55.Danuta Kompowska, Łukasz Kompowski, Dariusz Kompowski, Irena Olejnik, Zbigniew Olejnik – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
56.Andrzej Górski – data wpływu 03.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
57.Hanna Czajkowska – data wpływu 01.03.16 r.
58.Piotr Czajkowski – data wpływu 01.03.16 r.
59.Karol Markowski – data wpływu 01.03.16 r.
60.Teresa Łuksza Stygar – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
61.Paweł Świecki – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
62.Małgorzata Świecka – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
63.Jacek Świecki – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
64.Ewa Kasperska-Machura – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
65.Jan Król – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
66.Robert Koszkało, Martyna Koszkało – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
67.Aleksandra Kurek – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
68.Piotr Krzysztof Kurek – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
69.Piotr Marek Kurek – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
70.Anna Kurek – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
71.Irena Szankin – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
72.Teresa Jędrzejewska – data wpływu 02.03.16 r., nadano w dniu 01.03.16 r.
73.Anna Skibicka, Aleksander Skibicki – data wpływu 03.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
74.Mirosław Woźniak – data wpływu 01.03.16 r.
75.Kamil Kwiek – data wpływu 02.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
76.Katarzyna Kwiek – data wpływu 02.03.16 r. nadano w dniu 01.03.16 r.
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Dominika Firley-Manturewicz i Maciej Manturewicz wnieśli uwagę dotyczącą terenu 01 MN2,MN1 postulując, aby zapis o sytuowaniu budynku na granicy został uzupełniony w pkt 5 lit. g o stwierdzenie „na działce nr 656/187 (nowy nr 494) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną“.

Poinformowali, że w projekcie planu wyłożonym poprzednio (27.10.2014-19.11.2014) do wglądu, w karcie terenu dotyczącej ich działki, czyli: w § 13 ust. 1, dotyczącym karty terenu 01 w pkt 5 lit. g znajdował się zapis „na działce nr 656/187 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną".
W projekcie planu wyłożonym po raz trzeci do wglądu, w karcie terenu dotyczącej ich działki, czyli: w § 14 ust. 1, dotyczącym karty terenu 01 w pkt 5 lit. g zabrakło ww zapisu.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Wprowadzenie dla działki nr 494 (poprzednio nr 656/187), o szerokości 11,0 m, zapisu o dopuszczeniu sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jest zbędne. Zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zabudowie jednorodzinnej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m, dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
2. Iwona i Ryszard Stajniak wnieśli o dostosowanie cech nowej zabudowy wzdłuż ul. Wrocławskiej, na terenach 01 i 02, do określonych cech: zagospodarowania terenu sąsiedniego w dalszej jej części, w zakresie przeznaczenia terenu, wskaźnika zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. Uwagę uzasadnili w następujący sposób:
W bezpośrednim sąsiedztwie terenu nr 01 i 02, wzdłuż ul. Wrocławskiej w kierunku ul. Oficerskiej, znajdują się domy jednorodzinne, których wysokość wynosi ok. 8 m. Planowana na terenie 01 i 02 zabudowa (w szczególności ze względu na ich wysokość, przewidywaną kubaturę oraz funkcję handlowo-biurową oraz wielorodzinną) pozostawać będzie w rażącej dysharmonii z istniejącą zabudową usytuowaną wzdłuż dalszego odcinka ul. Wrocławskiej, biegnącego w kierunku ul. Oficerskiej. Zachodzi realne niebezpieczeństwo, że w trakcie sporządzania planu dla terenów wzdłuż ww. odcinka ul. Wrocławskiej, powielone zostaną parametry przewidziane dla terenów 01, 02, odbiegające rażąco od parametrów istniejącej zabudowy. Obszar ul. Wrocławskiej stanowi urbanistyczną całość. Wydaje się, iż co do zasady nowa zabudowa, która ma tworzyć harmonijną całość z już istniejącą, powinna być dostosowana w większym zakresie do zabudowy na działkach położonych przy tej samej ulicy (z obu stron) niż do działek, które leżą z tytułu działek przy innej ulicy.
Dodatkowo należy podkreślić, że w innej sprawie administracyjnej dotyczącej terenu ul. Wrocławskiej (sprawa RAA-ll-5823/7331/395/04/873/109/KL i decyzja SKO w Gdańsku w sprawie 3794/04) wskazano w piśmie Wydziału Urbanistyki z dnia 04.10.2004 r., że z uwagi na szczególną ochronę zabudowy na przedmiotowym terenie należy ze szczególną starannością określić nieprzekraczalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, uwzględniając typowy, charakterystyczny dla otaczającego terenu rodzaj zabudowy kształtujący wschodnią pierzeję ul. Wrocławskiej, ze wskazaniem, że wskaźnik ten kształtuje się na poziomie około 15%.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Dla terenów 01 MN2,MW1 i 02 MN2,MW1 projekt planu ustala przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Ustalone dla tych terenów parametry i wskaźniki zabudowy są dostosowane do charakteru i gabarytów zabudowy istniejącej w granicach tych terenów. Wyjątki stanowią działki, dla których wydane decyzje o warunkach zabudowy ustalają wyższe wskaźniki zabudowy.
3.Ilona Gulczyńska wniosła jak w uwadze nr 2.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2.
4.Barbara i Maciej Liszega wnieśli jak w uwadze nr 2.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2.
5.Katarzyna i Andrzej Czajka wnieśli o umożliwienie realizacji inwestycji z uwzględnieniem rzędnej bezwzględnej góry inwestycji na poziomie 43,93 m, a nie jak w projekcie planu do rzędnej 43,20 m.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Projekt planu, respektując wydane decyzje dla działki nr 614 (poprzednio nr 58), dopuszcza wysokość zabudowy w zależności od rodzaju dachu:
- dla zabudowy o dachu stromym do 45,0 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- dla zabudowy o dachu płaskim – do 43,20 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych.

W projekcie budowlanym – załączniku do decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 02.08.2006 r. wydanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 01.02.2005 r., wysokość zabudowy przy dachu dwuspadowym wynosi 13,82 m (tj. 44,75 m n.p.m.).
Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 21.06.2012 r. na przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wielorodzinny ustaliła m.in.:

- wysokość elewacji frontowej – 12,2 m (tj. 43,13 m n.p.m.),
- geometria dachu – dach płaski.

Dopuszczone w projekcie planu parametry zabudowy dla działki 614 nie naruszają ustaleń wydanych decyzji i są wyższe od dopuszczonych parametrów dla działek sąsiednich, w związku z tym, dalsze ich zwiększanie należy wykluczyć.

6.Roman Chełmecki wniósł następujące uwagi:

1) w projekcie planu nie została wydzielona jako droga wewnętrzna droga zlokalizowana na działkach o numerach 216 (nowy nr 535) i 669/195 (nowy nr 536). Droga ta została włączona w obszar terenu 05 MN2,MW1, a powinna być wydzielona jako odrębny teren oznaczony KDW. Konsekwentnie, winna zostać utworzona odrębna karta tego terenu. Konieczne jest również uzupełnienie par. 10 ust. 1 pkt 2 o lit. c, iż ustala się przebudowę lub modernizację przedmiotowej drogi wewnętrznej położonej na wskazanych powyżej działkach.
   Uzasadnienie: Definicja drogi wewnętrznej znajduje się w art. 8 ust. 1 ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Zgodnie z tym przepisem drogą wewnętrzną jest każda droga niezaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych. Drogi dzielą się na drogi publiczne wymienione w art. 2 ust.1 ustawy i drogi wewnętrzne o których w art. 8 ust. 1 (również w art. 7 ust.1 ustawy). Innych rodzajów dróg ustawa nie przewiduje. Nie istnieje w prawie pojęcie istniejących dróg komunikacji wewnątrz terenów zabudowy (projekt planu – par.7 ust. 2 pkt 4). W konsekwencji droga na działkach terenu o numerach 216 (nowy nr 535) i 669/195 (nowy nr 536) musi zostać oznakowana w projekcie planu zgodnie z wymogami ustawowymi jako droga wewnętrzna.
   W poprzednio wyłożonym projekcie planu (październik-listopad 2014) przedmiotowa droga została oznaczona i wydzielona jako teren 28 KDW-X. Wg informacji uzyskanych w BPP negatywną opinię wyraził ZDiZ, argumentując, iż obecne przepisy techniczno-budowlane ustalają szerokość drogi wewnętrznej na 5 m, tymczasem przedmiotowa droga ma szerokość tylko 4 metry. Stanowisko takie należy uznać za wadliwe – przedmiotowa droga powstała jeszcze przed wejściem w życie obecnych przepisów, a poprzednie przepisy określały szerokość drogi wewnętrznej na 3,5 m. Jednym z podstawowych wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 3) jest, iż: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.” W tejże ustawie kiedy jest mowa o „dostępie do drogi publicznej" – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej” – co w całej rozciągłości potwierdza to, co wskazane zostało powyżej, iż droga może być tylko albo publiczna, albo wewnętrzna – i w tym drugim przypadku musi być wydzielona i oznaczona jako odpowiedni teren w planie miejscowym. Ponadto w planie miejscowym określa się zasady modernizacji systemów komunikacji, a przedmiotowa droga wewnętrzna niewątpliwie tego wymaga;
2) dla projektowanego terenu 24 KDW należy powtórzyć zapisy znajdujące się w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1501 (Uchwała nr XLIV/1398/2002 Rady Miasta Gdyni z 25 września 2002 roku), dotyczące terenu 08, ulica dojazdowa KD 1/2, iż dla tego terenu komunikacja: bez możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi uzyskać uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi. Zarząd Dróg i Zieleni (działający w imieniu zarządcy dróg) odmówił uzgodnienia projektu planu zawierającego wydzielony liniami rozgraniczającymi ciąg pieszo-jezdny na działkach nr 535 i nr 536. Droga na działkach nr 535 i nr 536 nie spełnia wymagań przepisów dotyczących minimalnych szerokości dróg pełniących funkcję dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r., § 14 ust. 2 „*Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”*. Działki drogowe nr 535 i nr 536, oznaczone w projekcie planu jako droga komunikacji wewnątrz terenów zabudowy, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych stanowią drogę wewnętrzną, której szerokość wynosi ok. 4,0 m. Plan miejscowy ustala zasady dojazdu do nieruchomości położonych w granicach poszczególnych terenów. Natomiast ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani inne przepisy nie wymagają wydzielania liniami rozgraniczającymi wszystkich dróg wewnętrznych, funkcjonujących na terenach zabudowy. Nieuzasadnione jest to szczególnie w przypadku dróg, które nie spełniają warunków określonych w przepisach.
Plan miejscowy określa zasady modernizacji dróg publicznych (i innych ważnych elementów układu komunikacyjnego), a droga funkcjonująca na przedmiotowych działkach do takich nie należy.
Ad 2) Wprowadzenie dla drogi wewnętrznej 24 KDW zakazu możliwości dojazdu do ul. Inżynierskiej nie ma uzasadnienia. Zasady organizacji ruchu drogowego nie powinny być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

7. Mieszkańcy osiedla „Folwarczna - Architektów” w Gdyni Orłowie wnieśli następujące uwagi do planowanej zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C:

1) by projektowane budynki mieszkalne (w liczbie sześciu) usytuowane zostały jak najdalej od górnego, zachodniego skraja skarpy przylegającej do osiedla „Folwarczna – Architektów”, w odległości co najmniej 6 metrów od górnego skraja skarpy;
2) by projektowane budynki mieszkalne posiadały najwyżej dwie kondygnacje: parter i piętro, a ewentualne garaże usytuowane zostały w podziemiach budynków;
3) by planowane osiedle zostało odgrodzone na górnym (zachodnim) skraju skarpy;
4) by pozostawiono na skarpie dotychczasowy drzewostan.

Takie planowanie i wykonanie przyszłego zespołu budynków umożliwi, tak jak dotąd – chociaż w ograniczonym już zakresie - pożądane nasłonecznienie osiedla od strony zachodniej.
Prezydent uwzględnił uwagę w części, wyjaśniając jak poniżej:
Ad 1) Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 12 U,ZP w rejonie C, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 (od górnej krawędzi skarpy).
Ad 2) W obszarze C1 (położonym w bliskim sąsiedztwie pałacu) projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu.
Ad 3) W § 6 ust. 1 pkt 3 lit. g projekt planu ustala, że: „*dla terenu 12 U,ZP (...) należy wprowadzić trwałe, jednolite ogrodzenie terenu/obszaru (np. żywopłot) (...);”*.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 2) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu) w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu). Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością (mierzoną od poziomu terenu) planowaną zabudowę w rejonie C.
Ustalenia planu, poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości w m n.p.m. oraz dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych, skłaniają do realizacji kondygnacji garażowej jako podziemnej. Realizacja kondygnacji garażowej jako kondygnacji nadziemnej, obniżyłaby możliwość realizacji dopuszczalnej liczby mieszkań.
Ad 4) Drzewa na skarpie nie zostały wskazane, w opracowaniu ekofizjograficznym do przedmiotowego planu miejscowego (ani w projekcie planu), jako drzewa do zachowania, ponieważ ich kształt i pokrój nie kwalifikuje ich do takiego oznaczenia. Natomiast wszystkie drzewa objęte są ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2014 r., która dopuszcza wycinkę drzew tylko w uzasadnionych przypadkach.

8.Sławomir Kwiek wniósł o:

1) zaniechanie wydzielania sztucznej strefy "C" z obszaru 12 U,ZP jako strefy z zabudową mieszkaniową. Jest to nowa obca dla tego terenu funkcja. Stoi w sprzeczności z zapisami samego planu a dokładnie § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a. Wszystkie zapisy wyżej wymienionego

paragrafu stoją w jawnej sprzeczności z proponowaną zabudową mieszkaniową. Obecne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gdyni z sierpnia 2015 roku również nakazuje uwzględnić w ustaleniach planów miejscowych: „Zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej; a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym". Sztuczny podział historycznej parceli oraz zapis o jego grodzeniu jest jawnym pogwałceniem tego zapisu a wprowadzenie nowej funkcji mieszkaniowej nie jest zachowaniem walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu parkowo-pałacowego. Dawne tereny ogrodów użytkowych nie są terenami odpadowymi jak można by wnioskować z zapisów projektu m.p.z.p., który traktuje jak byłyby poza obszarem chronionym. Tereny te są i były integralną częścią zespołu i należy je tak traktować. Wszystkie zapisy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zawarte w paragrafie 5 jak i w Sstudium muszą tu mieć zastosowanie w takim samym stopniu jak do innych terenów zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku;

2) ograniczenie wysokości nowo budowanych budynków do 44,23 m n.p.m. (tyle mają istniejące budynki na ul. Folwarcznej) lub 9 m do kalenicy pod warunkiem zachowania wymiarów i proporcji nowych budynków do budynku „czworaków" – należy doprecyzować przywołany zapis odwołując się do konkretnych źródeł, parametrów i dokumentów, w których znajdują się niezbędne informacje i dane techniczne dotyczące historycznych obiektów, do których nawiązywać mają nowo budowane obiekty na terenie 12 U,ZP;
3) odsunięcie dopuszczalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru 12 U,ZP na odległość 12 m od granicy z terenem 07;
4) wprowadzenie zakazu budowy parkingu podziemnego poza wyznaczoną dopuszczalną nieprzekraczalną linią zabudowy w terenie 12 U,ZP;
5) wprowadzenie bezwzględnego zakazu grodzenia na obszarze 12 U,ZP jakąkolwiek formą gdyż historycznie te obszary stanowiły jedną całość i były wykorzystywane do jednej funkcji przez jednego właściciela i nigdy nie były odgradzane od siebie;
6) wykreślenie możliwości niwelacji terenu pomiędzy terenami 12 i 07, gdyż brak precyzyjnego określenia rodzi duże wątpliwości i sprzeczności w interpretacji tego zapisu co jest niedopuszczalne w m.p.z.p. – (patrz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r. sygn. Akt. IISA/Wr 48/09, lex nr 569183 oraz wyrok NSA z 28 maja 2010r. Sygn. Akt II OSK 531/10, lex 673876);
7) przeprowadzenie szerokich konsultacji społecznych z mieszkańcami tej części Orłowa, ze względu na zabytkowy charakter trenów, których dotyczy opracowywany projekt m.p.z.p. oraz to iż w tej części Orłowa brakuje przestrzeni publicznej, a grunty o takiej historycznej wartości stanowią majątek całej wspólnoty samorządowej. Należy też zwrócić uwagę iż na wszystkich trzech dyskusjach publicznych, mieszkańcy wyrazili wielce negatywną opinię co do planu przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową. Trzeba uszanować też głos mieszkańców, że tereny te powinny wypełnić przestrzeń publiczną Orłowa górnego. Dalece niestosowne byłoby zlekceważenie głosu wspólnoty samorządowej w tej kwestii, której Prezydent Gdyni jest przedstawicielem;
8) bezwzględne wykreślenie zapisów dotyczących wspólnego bilansowania wskaźników o których mowa w par. 7 ust. 2 pkt 3 gdyż zapis taki dopuszcza koncentrację zabudowy prowadzącą do nadużyć co do wprowadzonych planem parametrów. Jest to zapis wysoce niebezpieczny i wprowadzający możliwość manipulowania wskaźnikami już zapisanymi w projekcie, co do których mieszkańcy sądzą, że będą stosowane. Kontynuując dla karty terenu 12 U,ZP pkt 5 lit. c tiret dziesiąte powinien zostać wykreślony.

Podsumowanie:

Ze względu na zabytkowy charakter oraz historyczną wartość trenów leżących w gestii opracowywanego projektu m.p.z.p. dla rejonu ulicy Inżynierskiej i Wrocławskiej powinny być przeprowadzone konsultacje społeczne. Bezwzględnie należy uszanować wyniki już przeprowadzonych dyskusji publicznych, na których mieszkańcy bardzo negatywnie odnieśli się do próby przekształcenia części zabytkowego terenu w intratny biznes dla dewelopera a degradujący zabytkowy charakter zespołu parkowo-pałacowego. (bezpośrednie sąsiedztwo Ptaszarni i Pałacu). Wniósł o uwzględnienie ilość zebranych podpisów ludzi, którzy

negatywnie wypowiadają się o degradowaniu Orłowa, a w szczególności zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego w Małym Kacku.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 4) Ustalenie dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, zawarte w karcie terenu 12 U,ZP, pkt 5 lit. c tiret czwarte uzupełniono zapisem: *„nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu”*.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków objęty jest (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni) granicami I strefy ochrony konserwatorskiej. Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium – zapewniają zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej, a także dopuszczają nowe obiekty stanowiące uzupełnienie historycznego układu, o parametrach i lokalizacji zapewniających nawiązanie skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.

Zabudowa mieszkaniowa to przeznaczenie zgodne z programem funkcjonalnym zespołu – od wieków była obecna na obszarze zespołu pałacowo-parkowego (w pałacu i w budynkach mieszkalnych folwarcznej części zespołu).

Zabudowa mieszkaniowa na terenie dawnych ogrodów użytkowych planowana jest jako uzupełnienie historycznej zabudowy zlokalizowanej na terenie zespołu. Dopuszczona jest na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu – nie będzie naruszała wykształconego historycznie założenia przestrzennego i funkcjonalnego zabytkowego zespołu. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w projekcie planu z uwzględnieniem układu i charakteru przestrzennego zespołu. Nowa zabudowa nie będzie przekraczała gabarytów budynków historycznych (i planowanych w uzupełnieniu podwórca), nie będzie ich przesłaniała i nie będzie dominująca przestrzennie. Pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast w ostatnich latach użytkowane jako tereny magazynowo-składowe. Do kwestionowanych ustaleń projektu planu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zgłosił zastrzeżeń.

Ad 2) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu dla rejonu C nawiązuje do wysokości ustalonej dla rejonu B – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu) w rejonie C1, a w rejonie C2 – odległym znacznie od pałacu – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna w poddaszu). Takie regulacje powodują, że nowa zabudowa nie przysłoni obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie będzie dla nich konkurencyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie rejonu C – w osiedlu „Folwarczna-Architektów”, istniejąca zabudowa przewyższa wysokością (mierzoną od poziomu terenu) planowaną zabudowę w rejonie C.

Ad 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 12 U,ZP ustalona jest w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1. Jest to odległość większa niż przewidziana w przepisach odrębnych. Dalsze zwiększanie tej odległości nie znajduje uzasadnienia.

Ad 5) Ze względu na odrębny charakter historyczny i przestrzenny rejonów B i C projekt planu dopuszcza ogrodzenie o przebiegu zgodnym z przebiegiem granicy pomiędzy rejonami B i C. Powyższy zapis jest zbieżny z postulatem zgłoszonym w uwadze z dnia 01.09.2014 r. do projektu planu, przez Towarzystwo Przyjaciół Orłowa.

Ad 6) Projekt planu ustala niwelację skarpy – odtworzenie pierwotnego poziomu terenu lub częściowe obniżenie terenu od strony ul. Folwarcznej. Ww. ustalenie jest realizacją zaleceń wynikających z Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku. Poziom terenu do jakiego należy zniwelować skarpę wynika z ustalonych dla rejonu C parametrów wysokości zabudowy określonych w m n.p.m. oraz dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych. Jedynie obniżenie poziomu terenu umożliwi realizację zabudowy o gabarytach dopuszczonych w projekcie planu.

Ad 7) Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożeń odbyły się trzy dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Wnioskowane przez mieszkańców Orłowa przeznaczenie terenu 12 U,ZP pod funkcje publiczne (rekreacyjno-sportowe), może być realizowane na innych terenach położonych na obszarze objętym planem, tj. – po zach. stronie ul. Wrocławskiej, na terenie 14 ZP, o pow. 2,31 ha, przeznaczonym

pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, gdzie (poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych) 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). Ponadto północna część zespołu pałacowo-parkowego to teren zieleni urządzonej, gdzie na prywatnym terenie funkcjonuje urządzony, ogólnodostępny park o powierzchni ok. 3 ha. W związku z tym, nieuzasadnione byłoby rezerwowanie pod wnioskowane funkcje kolejnych terenów.

Ad 8) Ustalone w § 7 ust. 2 zasady porządkowania, zabudowy i zagospodarowania terenów odnoszą się do obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia § 7 ust. 2, na terenie 12 U,ZP dotyczą wyłącznie rejonu C, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalone w projekcie planu dla rejonu C wskaźniki i parametry zabudowy odnoszą się wyłącznie do rejonu C i nie ma możliwości manipulowania wskaźnikami – zwiększania gabarytów budynków, liczby mieszkań itp.

9. Mieszkańcy dzielnicy Orłowo – rejon ulic Inżynierskiej, Architektów i Wrocławskiej: Aleksander Skibicki, Anna Skibicka, Andrzej Arndt, Teresa Arndt, Barbara Górecka, Mariusz Kotowski, Rafał Kosecki, Ida Bartólewska, Iwona Bartólewska, Teresa Puwalska, Roman Pilarski, Zofia Pilarska, Anna Rączkiewicz, Zenon Bałazy, Katarzyna Kwiek, Kamil Kwiek, Mirosław Woźniak, Józefa Marczak, Wojciech Łękowski, Jolanta Biernat, Beata Skrocka, Wojciech Czozdek, Marta Piszczatowska, Violeta Chłopecka, Maciej Kozłowski, Zuzanna Kirkor, Zbigniew Kucz, Irena Kucz, Paulina Juszczyk, Krzysztof Linke, Szymon Król, Alina Wiśniewska, Halina Drapaluk, Teresa Pazurek, Elżbieta Gończ, Marzanna Jakóbczyk, Grabowski, Wojciech Szyca, M. Łuczak, Robert Koszkało, Martyna Koszkało, Danuta Peplińska, Roman Piszczatowski, Ewa Markowska, Karol Markowski, Jerzy Markowski, Krystyna Chrapkiewicz, Joachim Truszczyński, Elżbieta Truszczyńska, Wacław Skrocki wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) sprzeciwili się proponowanym rozwiązaniom dotyczącym sposobu zagospodarowania rejonu C na terenie 12 UZ,P, który pomimo wcześniejszych protestów okolicznych mieszkańców przeznaczony został pod intensywną zabudowę wielomieszkaniową budynkami zawierającymi do 8 mieszkań;
2) nie zgadzają się na sztuczny podział rejonu C na dwa obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy C1 i C2 oraz na ustaloną w rejonie C, wysokość zabudowy do 45 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych w obszarze C1 oraz do 48,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych w obszarze C2. Ustalenie wysokości zabudowy w metrach nad poziomem morza w zróżnicowanej konfiguracji i sporej różnicy rzędnych w obszarze rejonu C może doprowadzić do różnych manipulacji i nadużyć ze strony inwestora;
3) wnieśli zastrzeżenia do proponowanej lokalizacji zabudowy w rejonie C. Zamiast pięciu można będzie teraz wybudować w rejonie C aż sześć budynków wielomieszkaniowych, a ich maksymalną wysokość określoną poprzednio dość precyzyjnie od 9-11 m zastąpiono wysokością mierzoną od poziomu morza, co w zróżnicowanej konfiguracji terenu i sporej różnicy rzędnych w obszarze rejonu C może doprowadzić do rożnych manipulacji i nadużyć ze strony inwestora;
4) zwrócili uwagę, że dopuszczenie zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych stało w sprzeczności z dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r., w którym postanowiono, że w strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu;
5) zarzucili, że dokonanie zmiany Studium uchwalonej uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gminy z dn. 26.08.15 r. odbyło się bez wiedzy i jakiejkolwiek konsultacji z lokalną społecznością oraz z naruszeniem procedury przewidzianej w art. 9-12 upzp. A zmiana tego Studium wprowadzająca w obszar dawnych ogrodów użytkowych (rejon C) nowej funkcji terenu – wielorodzinnej zabudowy wielomieszkaniowej w budynkach zawierających do 8 mieszkań, obcej historycznemu układowi przestrzennemu, stoi w jawnej sprzeczności z ustaleniami pierwotnego Studium;
6) zwrócili uwagę, że rozwiązania przyjęte dla rejonu C są sprzeczne z opracowanym w 2008 r.

przez zespół pod kierownictwem dr hab. inż. arch. Marii Sołtysik „Planem rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku", w którym wskazano, że na terenie dawnych ogrodów użytkowych (odpowiadających rejonowi C na karcie 12) dopuszczalna jest zmiana funkcji i formy zagospodarowania z zastrzeżeniem wprowadzenia takich współczesnych rozwiązań zagospodarowania, które nie zdominują przestrzeni historycznej. Plan rewaloryzacji dopuszcza wprawdzie możliwość wprowadzenia zabudowy na teren dawnych ogrodów użytkowych (rejon C) ale tylko do dwóch kondygnacji i wysokości 9 m do kalenicy pod warunkiem wykonania niwelacji terenu i przywróceniu jego pierwotnego spadku. Plan rewaloryzacji, jako właściwą funkcję dla terenu ogrodów użytkowych, rekomendował, nie preferowane przez planistów budownictwo wielomieszkaniowe, ale usługi turystyki np. zaplecza hotelowego dla zlokalizowanego w pałacu centrum konferencyjno-szkoleniowego;

7) Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego w piśmie z dnia 6.05.2015 r. skierowanym też do Prezydenta Gdyni wyraził wiele sceptycznych poglądów i krytycznych uwag co do planistycznych zamiarów gdyńskich urzędników przekształcenia części zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w blokowisko. Minister konfrontując zalecenia zawarte w planie rewaloryzacji z projektem planu (wyłożonym do publicznego wglądu w dniach 27.10.2014 – 19.11.2014 r.), wskazał na istotne rozbieżności pomiędzy przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi a postulowanymi w planie rewaloryzacji, przede wszystkim co do liczby kondygnacji i wysokości nowej zabudowy. W Planie rewaloryzacji postulowano wysokość zabudowy do 9 m liczonej od najwyższego poziomu terenu, który zostałby ustalony po niwelacji skarpy o wysokości 2 m. Zdaniem Ministra istnieje duże prawdopodobieństwo, że przyjęta w projekcie nowego m.p.z.p. zabudowa w rejonie C2 do 48,5 m n.p.m. będzie znacznie wyższa niż wysokość zabudowy w planie rewaloryzacji. Średnia wysokość terenu w obszarze rejonu C2 wynosi 37,5 m n.p.m. Niwelacja terenu i posadowienie budynków o wysokości 9 m wprowadziłoby zabudowę do 44,5 m n.p.m., a planiści w projekcie nowego m.p.z.p. dopuszczają na tym terenie zabudowę w trzech kondygnacjach aż do 48,5 m n.p.m. co oznacza, że będą one wyższe aż o 4 m od ewentualnej zabudowy przewidywanej w planie rewaloryzacji;

8) w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy wielomieszkaniowej na terenie rejonu C położonym od 38 do 40 m n.p.m. przy ul. Architektów i Folwarcznej oraz między tymi ulicami istnieje od ponad 20 lat niska zabudowa mieszkaniowa na naturalnie obniżającym się w kierunku wschodnim terenie położonym zaledwie 33 m n.p.m. co oznacza, że już obecnie różnica poziomu między tymi terenami wynosi od 5-7 m, która przez realizację dopuszczonej przez urzędników zabudowy 3-kondygnacyjnymi budynkami o wysokości 12 m w kalenicy doprowadzi do całkowitego przesłonienia niżej położonego terenu i pozbawienia naturalnego nasłonecznienia i dopływu światła dziennego do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Poprzedni m.p.z.p. nie dopuszczał możliwości jakiejkolwiek zabudowy, a już tym bardziej wielomieszkaniowej na obszarze zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;

9) poinformowali, że kilkudziesięciu mieszkańców terenu sąsiadującego z dawnymi ogrodami użytkowymi, w związku z uchwaleniem m.p.z.p. dopuszczającego na zabytkowym terenie wysoką zabudowę wielomieszkaniową prowadzącą do istotnego ograniczenia korzystania z ich nieruchomości mieszkalnych w dotychczasowy i zgodny z przeznaczeniem sposób na podstawie art. 36 ust. 1 i ust. 3 upzp, zostanie zmuszonych do domagania się od Gminy Miasta Gdyni zapłaty odszkodowania za poniesioną w związku z tym szkodę lub (w razie zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia m.p.z.p.) odszkodowania stanowiącego równowartość obniżenia jej wartości.
   Przypomnieli o fundamentalnej zasadzie płynącej z przepisów art. 6 upzp, z której m.in. wynika, że każdy ma prawo w granicach określonych tą ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jeśli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych;

10) wnieśli o przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących przeznaczenia dawnych ogrodów użytkowych na obszarze zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego.
    Wyrazili negatywną opinię co do planu przeznaczenia tego terenu pod zabudowę wielomieszkaniową. Zdaniem znacznej części mieszkańców teren ten powinien zostać nadal

własnością wspólnoty samorządowej i powinien wypełnić przestrzeń publiczną dla mieszkańców Orłowa Zachodniego, której w tej części miasta zupełnie brakuje, zwłaszcza w związku ze zmianą formy własności pałacu i towarzyszącego mu parku.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 7 pkt 2. Ponadto:

W rejonie C dopuszczalna wysokość zabudowy, ustalona została na podstawie szczegółowych analiz. Została określona jako wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza oraz w liczbie kondygnacji nadziemnych. Projekt budowlany musi spełniać łącznie wszystkie warunki ustalone w planie miejscowym. W związku z tym, różnica poziomu terenu oraz niwelacja skarpy, nie umożliwi realizacji wyższej zabudowy niż określona w planie – wyrażona zarówno w liczbie kondygnacji, jak i w m n.p.m.

Ad 3) Oznaczone na rysunku planu proponowane lokalizacje zabudowy stanowią zalecenie, a nie ustalenie planu. Oznaczenie to jest graficznym zobrazowaniem maksymalnego wykorzystania wskaźnika powierzchni zabudowy ustalonego dla rejonu C. Zwiększenie liczby budynków musi wiązać się ze zmniejszeniem ich gabarytów. Ustalona (maksymalna) powierzchnia zabudowy nie może się powiększyć.

Obowiązujący m.p.z.p. ustala wysokość zabudowy w rejonie C - do 12 m od naturalnej warstwicy terenu. Projekt planu, ustalając wysokość zabudowy do 45,0 m n.p.m. w rejonie C1 i do 48,5 m w rejonie C2, przewiduje zmniejszenie wysokości bezwzględnej w stosunku do ustalonej w obowiązującym planie o ok. 5 m w rejonie C1 i ok. 1-2 m w rejonie C2. Uzasadnione jest utrzymanie ustalonej w projekcie planu wysokości zabudowy.

Ad 5) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dnia 26 marca 2014 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XLI/846/14 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium Gdyni, o czym Prezydent Miasta Gdyni ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty (ogłoszenie w Informatorze Rady i Prezydenta Gdyni – w Ratuszu, w InfoBox Gdynia oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Gdyni) i określił termin składania wniosków. W procedurze sporządzania zmiany Studium przeprowadzone zostały szerokie konsultacje społeczne zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany Studium wpłynęło 38 wniosków. W dniu 05.11.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył złożone wnioski, z czego 15 uwzględnił w całości, 12 w części, 11 nie uwzględnił. Po uzyskaniu wymaganych dla projektu zmiany Studium uzgodnień i opinii, Prezydent, ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany Studium (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu i określił terminy: wyłożenia do projektu zmiany studium, dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami i składania uwag. W dniach od 01.06.2015 r. do 22.06.2015 r. projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia, w dniu 08.06.2015 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie rozwiązaniami. W ustawowym terminie tj. do dnia 13.07.2015 r. wpłynęły 23 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2870/15/VII/U z dnia 04.08.2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany Studium, 10 uwzględnił w całości, 4 w części, 9 nie uwzględnił.

Ad 6, 7) Rozwiązania przyjęte w projekcie planu spełniają założenia Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (M. J. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska). Plan rewaloryzacji przewiduje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych i zgodnie z zapisami w części D. UWAGI KOŃCOWE przewiduje: „*dopuszczalna wysokość nowej zabudowy na terenie dawnych ogrodów użytkowych: od 6,0 m do 12,0 m, tj. 2 kondygnacje pełne z poddaszem użytkowym, przy czym plan rewaloryzacji zaleca ograniczenie wysokości do 9,0 m;”*.

Średni poziom terenu w rejonie C2 wynosi ok. 38 m n.p.m. W tym rejonie zakłada się znacznie mniejszą niwelację terenu niż w rejonie C1 (w planie wymagane jest obniżenie terenu jedynie od strony ul. Folwarcznej). W związku z tym, jeżeli poziom terenu obniżony zostanie lokalnie do poziomu 37,5 lub 37,0 m n.p.m. wówczas budynki będą mogły mieć wysokość do 11,0 lub 11,5 m od przekształconego poziomu terenu i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, co dopuszcza Plan rewaloryzacji. Natomiast w rejonie C1 będą mogły być zrealizowane budynki o jedną kondygnację niższe i o wysokości do ok. 9,0 m, przy założeniu niwelacji terenu do ok. 35,5 m n.p.m.

Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona w rejonie C to przeznaczenie zgodne z programem funkcjonalnym zespołu pałacowo-parkowego – od wieków była obecna na obszarze tego zespołu (w pałacu i w budynkach mieszkalnych folwarcznej części zespołu). Nie zdominuje przestrzeni historycznej – będzie nawiązywała skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego, ponieważ:

- dopuszczona jest wyłącznie na zapleczu zabudowy usytuowanej wokół podwórca i w oddaleniu od pałacu,
- parametry oraz wskaźniki tej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu ustalone są w nawiązaniu do sąsiadujących budynków historycznych i planowanych w uzupełnieniu podwórca – w rejonie B,
- nie będzie przesłaniała zabudowy historycznej ani nie zaburzy historycznej kompozycji przestrzennej zespołu zabytkowego.

Realizacja zabudowy usługowej lub mieszkaniowej w rejonie C pozwoli na rozwój tego obszaru, w miejscu, które było wykorzystywane w przeszłości jako ogrody użytkowe, przydatne w okresie funkcjonowania folwarku, natomiast w ostatnich latach użytkowane jako tereny magazynowo-składowe. Ustalenia dotyczące zabudowy uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na polecenie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Narodowy Instytut Dziedzictwa Oddział Terenowy w Gdańsku, wykonał specjalistyczną opinię w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ochrony jego układu przestrzennego, kompozycji i integralności.

Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego przekazało swoje stanowisko, zgodne z opinią specjalistów NID, którzy stwierdzili, że ustalenia procedowanego projektu planu, dotyczące wprowadzenia nowego sposobu zagospodarowania terenu dawnych ogrodów użytkowych są poprawne z punktu widzenia konserwatorskiego. Podkreślili, że proponowana w projekcie planu dla tego terenu zabudowa jest właściwa, pod warunkiem odtworzenia pierwotnego poziomu/spadku terenu oraz zwrócili uwagę na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych: przy ul. Folwarcznej 9 i 11.

Projekt planu, uwzględniający powyższe postulaty, wzmacnia ochronę konserwatorską na obszarze zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.

Ad 8) Projekt planu, w północnej części rejonu C, zakłada niwelację sztucznie podniesionego terenu, co spowoduje zmniejszenie różnicy poziomów między tym rejonem (najwyżej położonym), a terenem istniejącego osiedla. Ponadto projekt budowlany musi spełniać warunki § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające wymagane odległości, które zapewniają naturalne oświetlenie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (oraz spełniać warunki § 60 ust. 1 ww. rozporządzenia dot. zapewnienia czasu nasłonecznienia).

Obowiązujący m.p.z.p. na terenie dawnych ogrodów użytkowych dopuszcza zabudowę w odległości od wschodniej granicy terenu zgodnej z przepisami odrębnymi, tj. min. 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy i 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

Ad 9) Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, dotyczące zagospodarowania rejonu C nie spowodują, że korzystanie przez mieszkańców osiedla „Folwarczna – Architektów" z ich nieruchomości w dotychczasowy sposób stanie się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone.

Ad 10) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 7.

10. Rada Dzielnicy Orłowo wniosła następujące postulaty i zastrzeżenia:

1) o wykreślenie w karcie terenu o numerze 12 w pkt 2 w całości zdania drugiego o brzmieniu: „Dopuszcza się lokalizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej – U,ZP,MW1";
2) o wykreślenie z rysunku projektu planu, z terenu 12 rejon C oraz z legendy oznaczeń „strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usług oraz zieleni urządzonej";
3) w karcie terenu o numerze 12 w pkt 5 lit. b – dopuszczalne gabaryty budynków, tiret drugie i): określone wysokości o parametrach do 45,0 m n.p.m. oraz do 48,0 m n.p.m. należy zastąpić wysokością do 44,23 m n.p.m., a wysokość do 11,0 m należy zastąpić wysokością do

9,0 m;

4) w karcie terenu o numerze 12 w pkt 5 lit. b tiret drugie ii): zastąpić dotychczasowy zapis: „szerokość elewacji do 62 m” zapisem „szerokość elewacji – zgodnie z szerokością elewacji budynku stajni”.
Należy wyłączyć możliwość realizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczyć wysokość nowo budowanych budynków do 44,23 m n.p.m. (tyle mają istniejące najwyższe budynki usytuowane obecnie przy ul. Folwarcznej) lub 9 m do kalenicy, pod warunkiem zachowania wymiarów i proporcji nowych budynków do budynku „czworaków” i „stajni” - należy doprecyzować przywołany zapis odwołując się do konkretnych źródeł, parametrów i dokumentów, w których znajdują się niezbędne informacje i dane techniczne dotyczące historycznych obiektów, do których nawiązywać mają nowo budowane obiekty na terenie 12 C i 12 B;

5) dopisanie do § 10 ust. 1 pkt 2 lit. a następującej treści: „ul. Wrocławskiej do parametrów drogi jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu lewo i prawo skrętem (lub skrzyżowaniem z ruchem okrężnym) na wjeździe / wyjeździe z obszaru 12B i 12C (część obszaru ulicy 18 KD-Z 1/2 położona jest na obszarze objętym planem)”;

6) w karcie terenu 12 w pkt 8 lit. b i c zastąpienie nowymi zapisami o następującym brzmieniu:
„b) rejon B – dojazd do drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia się do miejskiego układu drogowego;c) rejon C – dojazd do drogi 18 KD-Z 1/2 (ul. Wrocławska) w miejscu oznaczonym jako strefa włączenia się do miejskiego układu drogowego”.
Należy ograniczyć możliwość organizowania dojazdu do terenu 12 rejon C (C1 i C2) i 12 rejon B jedynie od ul. Wrocławskiej – od której w chwili obecnej zorganizowane są już dwa wjazdy/wyjazdy z ww. terenów; ul. Wrocławska jest ulicą dwukierunkową, najszerszą (15 m), a przewidziany w projekcie m.p.z.p. obszar włączenia do miejskiego układu drogowego poprzez ul. Wrocławską usytuowany jest w miejscu gwarantującym bardzo dobrą widoczność. Jednocześnie należy wykluczyć możliwość organizowania dojazdu do ww. terenów poprzez:
– bardzo wąską ul. Folwarczną (szerokość tej ulicy wynosi ok. 8 m), która następnie włącza się w jednokierunkową, bardzo obciążoną już obecnie i wąską ul. Inżynierską (szerokość tej ulicy wynosi ok. 6-7 m),
– ulicę Architektów o bardzo złej widoczności – ograniczonej przez rosnące drzewa oraz fatalnym stanie nawierzchni jezdni z kostki granitowej. Trudno sobie wyobrazić, aby wyjazd z terenu 12C i 12B stanowiący historycznie zaplecze gospodarcze znajdującego się pod ochroną konserwatorską pałacu zorganizowany był tą samą drogą (ul. Folwarczną) co główny wjazd do pałacu – w historii tego obiektu nigdy tak nie było. Należy zobowiązać inwestora do budowy na ul. Wrocławskiej bezkolizyjnego lewoskrętu i prawoskrętu lub ronda dla wjazdu/wyjazdu z obszaru 12C i 12B;

7) w rysunku projektu planu w terenie 12 w rejonie C, o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 12 m od granicy z terenem 07 ze względu na to, iż teren 12C znajduje się na skarpie i jest położony o 3-5 m wyżej niż teren 07 i lokalizacja budynków i budowli na terenie 12C zbyt blisko skarpy może powodować jej erozję i osuwanie się;

8) w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h słowo „zaleceniem” zastąpić słowem „obowiązkiem”.
Należy wprowadzić bezwzględny zakaz grodzenia pomiędzy obszarem 12C i 12B jakakolwiek formą, gdyż historycznie te obszary stanowiły jedną całość i były wykorzystywane do jednej funkcji przez jednego właściciela i nigdy nie były odgradzane od siebie (tak też przewidywała koncepcja opracowania autorstwa p. Sołtysik);

9) w karcie terenu 12 w pkt 5 lit. c wykreślić tiret dziewiąte o brzmieniu: „ustala się niwelację skarpy znajdującej się na terenach 12 U,ZP w rejonie C oraz 07 MN2,MW1 – odtworzenie pierwotnego poziomu terenu lub częściowe obniżenie terenu od ul. Folwarcznej". Należy wykreślić w całości ww. zapis jako nieprecyzyjny i mogący rodzić konflikty sąsiedzkie lub doprecyzować na jakim obszarze i do jakiego pierwotnego terenu (podać źródło z jakiego pochodzi informacja o pierwotnym terenie i rzędną terenu). Brak precyzyjnego określenia rodzi duże wątpliwości i sprzeczności w interpretacji tego zapisu co jest niedopuszczalne w m.p.z.p. – (patrz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r. sygn. akt. IISA/Wr48/09, lex nr 569183 oraz wyrok NSA z 28 maja 2010 r. sygn. akt II OSK 531/10, lex 673876), co autorzy projektu m.p.z.p. powinni mieć na uwadze w każdym punkcie treści planu;

10) w karcie terenu 12 pkt 8 lit. b dopisać dodatkowe ograniczenie: „zakazuje się sytuowania (budowania) podziemnych budowli poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w terenie 12 rejon C od strony terenu 07”. Należy wprowadzić zakaz budowy parkingu podziemnego poza wyznaczoną dopuszczalną nieprzekraczalną linią zabudowy w terenie 12C odsuniętą zgodnie z ww. wnioskiem na 12 m od granicy z terenem 07;
11) wykreślenie w całości zapisu § 7 ust. 2 pkt 3. W przypadku tak dużego obszaru zagospodarowania niedopuszczalne jest umożliwianie wspólnego bilansowania, w tym łącznego obliczania określonych planem wskaźników dla zamierzeń obejmujących kilka działek budowlanych, gdyż prowadzić to może do koncentracji zabudowy lub określonej funkcji na jednej działce powodując dysharmonię w kształtowaniu przestrzeni i zbytnie obciążenia dla sąsiednich działek;
12) dokonanie poprawki numeracji ustępów w § 7, gdyż dwukrotnie pojawia się tam ustęp 2 i zastąpienie drugiego ust. 2 numerem 3;
13) w m.p.z.p. należy wprowadzić takie jednoznaczne i precyzyjne zapisy dotyczące gabarytów nowo projektowanych budowli, aby nie doszło ponownie do sytuacji swobodnej interpretacji tych zapisów przez inwestora i pracowników UM w Gdyni. Ze względu na zbyt pobłażliwe podejście służb miejskich do inwestycji prowadzonych przez inwestora na terenie obszaru 12, powstał budynek SPA na terenie 12B, który w żaden sposób ani proporcjami, ani architekturą nie wpisuje się, ani nie nawiązuje do historycznej zabudowy. Należy podkreślić, że ranga tego terenu w kontekście obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony zabytków, została potwierdzona stanowiskiem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wyrażonym w piśmie z dnia 6 czerwca 2015 r., a projektowany obecnie m.p.z.p. przyjmuje założenia sprzeczne z tym stanowiskiem.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:
Ad 10) Rozstrzygnięcie uzasadnił jak odnośnie uwagi nr 8 pkt 4.
Ad 12) Wprowadzono korektę numeracji ustępów w § 7.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1, 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 1.
Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 2.
Ad 4) Projekt planu, zgodnie ze wskazaniami Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (M. J. Sołtysik, B. Lipińska, A. Orchowska-Smolińska), zakłada odtworzenie pierwotnego zarysu zabudowy wokół podwórca folwarcznego. Szerokości elewacji budynków ustalone zostały na podstawie materiałów archiwalnych uwzględnionych w planie rewaloryzacji.
Ad 5) W przywołanym § 10 ust. 1 pkt 2 lit. a wymienione zostały drogi wymagające przebudowy lub rozbudowy. Pas drogowy ul. Wrocławskiej nie wymaga wykonania takich inwestycji. Dla realizacji zjazdu z tej ulicy do rejonu B na terenie 12 U,ZP nie są potrzebne dodatkowe zapisy. Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3 projektu planu – *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 nie drogowej.*
Szczegółowe rozwiązanie drogowe wjazdu z ul. Wrocławskiej do rejonu B zostanie zaprojektowane w uzgodnieniu z zarządcą drogi – Zarządem Dróg i Zieleni.
Ad 6) Nie ma racjonalnych powodów dla wykluczenia ustalonych w projekcie planu dojazdów do rejonu B i rejonu C od dróg publicznych: od ul. Folwarcznej do rejonu B i rejonu C, oraz od ul. Architektów do rejonu C.
Szerokość ul. Folwarcznej w liniach rozgraniczających będzie wynosiła min. 10 m – na krótkim wschodnim odcinku, a od wlotu drogi 21 KDW zostanie poszerzona do 12,0 m. Ul. Inżynierska ma mniejszą szerokość, lecz wystarczającą dla ulicy dojazdowej jednokierunkowej. Ul. Architektów, to ulica dojazdowa o dużej szerokości – ok. 24 m, a brak uporządkowanej zieleni w jej przekroju i zła nawierzchnia w chwili obecnej, nie mogą wykluczać planowanego dojazdu do rejonu C.
Ad 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 12 U,ZP ustalona jest w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1. Jest to odległość większa niż przewidziana w przepisach odrębnych. Dalsze zwiększanie tej odległości nie znajduje uzasadnienia, szczególnie z uwagi na to, że odległość od linii zabudowy w rejonie C do terenu osiedla „Folwarczna-Architektów” jest zwiększona o szerokość gminnego pasa terenu o szerokości od ok. 5 do 8 m.

Projekt planu zakłada niwelację skarpy lub częściowe obniżenie terenu. Ustalenia dotyczące zabezpieczenia skarpy nie należą do zakresu ustaleń planu. Projekt budowlany musi spełniać przepisy odrębne, w tym dotyczące posadowienia budynków.
Ad 8) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 5.
Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 6.
Ad 11) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8 pkt 8.
Ad 13) Projekt planu określił precyzyjnie dopuszczalne gabaryty nowej zabudowy oraz inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapisy projektu planu uwzględniają wskazania Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku. Budynek SPA na terenie 12B został zrealizowany na podstawie planu obowiązującego, który dopuszcza na całym terenie 12 U,ZP zabudowę o wysokości do 12,0 m od naturalnej warstwicy terenu, podczas gdy projekt planu obniża wysokość zabudowy w rejonie B ustalając wysokość zabudowy: *wysokość zabudowy: dla budynku grupy A ochrony konserwatorskiej (ptaszarnia) – zgodnie z istniejącą wysokością; dla dawnego budynku stajni (ul. Folwarczna 9) i dawnego budynku mieszkalnego (ul. Folwarczna 11) – 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.*
Ustalenia projektu planu są zgodne ze stanowiskiem Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego (przekazanym pismem nr DOZ-OAiK.050.17.2016.MT/21 z dn. 27.10.2016 r.), uwzględniającym opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa Oddziału Terenowego w Gdańsku, wykonaną w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku.
11. Radny Miasta Gdyni Paweł Stolarczyk wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
12. Janina Stefanowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
13. Andrzej Stefanowski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
14. Jolanta Person wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
15. Artur Person wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
16. Dorota Jaroń wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
17. Marcin Jaroń wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
18. Zdzisława i Zbigniew Iwańscy wnieśli jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
19. Hanna Mazur wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
20. Alicja Pieniążek wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
21. Jerzy Burczyk wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
22. Ewa Babś wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
23. Danuta Mróz-Lisowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
24. Wanda Jagieluk wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
25. Agnieszka Barańska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
26. Ewa Barańska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
27. Krzysztof Cilulko wniósł jak w uwadze nr 10.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
28. Regina Korejwo, Henryk Korejwo, Danuta Korejwo, Janusz Korejwo wnieśli jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
29. Anna Żebrowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
30. Andrzej Kubasik wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
31. Jerzy Markowski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
32. Ewa Markowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
33. Jolanta Pranszke wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
34. Karolina Stanulewicz wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
35. Paulina Dziergowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
36. Dominika Szablewska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
37. Joanna Kayser-Gula wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
38. Joanna Mróz wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
39. Katarzyna Stanulewicz wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
40.Sylwia Przywarta wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
41. Magdalena Koralewska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
42. Anna Jarzewska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
43. Teresa Nowaczyk-Łuczak wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
44. Mirosław Łuczak wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
45. Olga Jakusz wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
46. Paweł Jakusz wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
47. Michał Jacek wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
48. Krzysztof Jacek wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
49. Dominika Smulkowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
50. Maria Paprocka wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
51. Aleksandra Grabowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
52. Iwona Paprocka-Grabowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
53. Jakub Grabowski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
54. Ireneusz Grabowski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.

55. Danuta Kompowska, Łukasz Kompowski, Dariusz Kompowski, Irena Olejnik, Zbigniew Olejnik wnieśli jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
56. Andrzej Górski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
57. Hanna Czajkowska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
58. Piotr Czajkowski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
59. Karol Markowski wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
60. Teresa Łuksza Stygar wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
61. Paweł Świecki wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
62. Małgorzata Świecka wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
63. Jacek Świecki wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
64. Ewa Kasperska-Machura wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
65. Jan Król wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
66. Robert Koszkało, Martyna Koszkało wnieśli jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
67. Aleksandra Kurek wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
68. Piotr Krzysztof Kurek wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
69. Piotr Marek Kurek wniósł jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
70. Anna Kurek wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
71. Irena Szankin wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
72. Teresa Jędrzejewska wniosła jak w uwadze nr 10.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
73. Anna Skibicka, Aleksander Skibicki wnieśli jak w uwadze nr 10.
Ponadto do pkt 1 i 2 treści uwagi nr 10 dodali postulat o przeznaczenie terenu 12 na cele urządzenia tam parku rekreacyjno-sportowego (przestrzeni publicznej).
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10 i uwagi nr 8 pkt 7.
74. Mirosław Woźniak wniósł jak w uwadze nr 10.
Ponadto do punktu nr 5 uwagi nr 10 dodał postulat o wykluczenie poszerzenia zabytkowej ul. Folwarcznej wpisanej do rejestru zabytków, co skutkowałoby likwidacją miejsc postojowych przed garażami usytuowanymi w przyziemiu. Wniósł o ustalenie szerokości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 10.
Nieuwzględnienie dodatkowego postulatu uzasadnia się następująco:
Ustalone w projekcie planu linie rozgraniczające ul. Folwarcznej obejmują wyłącznie tereny stanowiące własność gminy Gdynia. Ustalone rozwiązania są zgodne z przywołanymi w uwadze przepisami.
75. Kamil Kwiek wniósł jak w uwadze nr 74.
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 74.
76. Katarzyna Kwiek wniosła jak w uwadze nr 74. Do pisma dołączyła „Protest przeciw planom w Gdyni Orłowie odnośnie (…) sprzedaży, stanowiącej własność miasta Gdyni, objętej ochroną

konserwatorską, działki przy ul. Wrocławskiej (nr planu 1507 Inżynierska i Wrocławska) oraz zgody na zabudowę mieszkaniową części tej działki budynkami wielorodzinnymi" podpisany przez 84 mieszkańców Trójmiasta (podpisy w części nieczytelne).
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 74.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2016 r.

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

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego:
   a) rozbudowa ul. Wielkopolskiej – ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową (części pasa drogowego: 16 KD-G 2/2 i 17 KD-G 2/2 położone są na obszarze objętym planem);
   b) przebudowa ulicy 19 KD-D 1/2 (ul. Folwarczna);
   c) przebudowa ciągu pieszego 22 KD-X.
2) inwestycje w zakresie budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej:
   a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2.Modernizacja, budowa i przebudowa ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

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

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

1. Zgodnie z art. 17 upzp, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   1) Rada Miasta Gdyni w dniu 25 września 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXIV/721/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej;
   2) projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;
   3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 29 lipca 2014 r. do 19 sierpnia 2014 r., po raz drugi w dniach od 27 października 2014 r. do 19 listopada 2014 r., po raz trzeci w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniach: 13 sierpnia 2014 r., 5 listopada 2014 r. oraz 11 lutego 2016 r.;
   4) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 29 lipca 2014 r. do 19 sierpnia 2014 r. zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 września 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 23 września 2014 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 uwzględnił w całości, 8 w części, 2 nie uwzględnił;
   5) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 27 października 2014 r. do 19 listopada 2014 r. złożonych zostało łącznie 6 uwag, 4 w ustawowym terminie (tj. do dnia 3 grudnia 2014 r.) i 2 po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 23 grudnia 2014 r. rozpatrzył złożone uwagi, 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił;
   6) do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r. złożonych zostało łącznie 78 uwag, 77 w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.) i jedna po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 22 marca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 69 w części, 7 nie uwzględnił;
   7) do projektu planu wprowadzono zmiany, wynikające z uwzględnienia złożonych uwag po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (szczegółowe wyjaśnienia w ust. 4 pkt 1,2 i 3);
   8) w związku z wprowadzeniem zmian projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, który w dn. 16.05.2016 r. uzgodnił projekt planu zawierający powyższe zmiany planu (zgodnie z art. 25 ust. 2 upzp);
   9) zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
   10) projekt planu został skorygowany w związku ze stanowiskiem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodnym z opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa Oddziału Terenowego w Gdańsku, wykonaną w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku;
   11) w związku z wprowadzeniem zmian projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, który uzgodnił projekt planu;
   12) zakres zmian wynikający z uwzględnienia stanowiska MKiDN nie spowodował konieczności ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – zmiany dotyczyły terenu własności gminy i wzmacniały ochronę konserwatorską na obszarze zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (szczegółowe wyjaśnienia w ust. 3 pkt 3 lit.e).
2. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty planem jako strefę miejską, w granicach której wyróżnia: centrum dzielnicy – łączące funkcje publiczne i komercyjne oraz ciąg wielofunkcyjny wzdłuż ulicy Wielkopolskiej. W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na obszarze objętym planem

następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- w centralnej części obszaru planu – tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²; dla północnej części tego obszaru przewiduje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 60-80%,
- w północnej części obszaru planu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²,
- w południowej i wschodniej części obszaru planu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
- w zachodniej części obszaru planu tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery), o powierzchni biologicznie czynnej min. 80% oraz tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia i zalesienia, uprawy rolne itp. – o powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,
- drogę główną – ul. Wielkopolską (przeważająca część pasa drogowego leży poza granicami planu),
- drogę zbiorczą – ul. Wrocławską,
- regionalną trasę rowerową nr 133 wzdłuż ul. Wielkopolskiej oraz lokalną trasę rowerową – wzdłuż ul. Wrocławskiej.

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

3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.
   1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:
      a) kształtowanie struktury przestrzennej i funkcjonalnej z uwzględnieniem:
         - istniejącego zagospodarowania i struktury własności,
         - ochrony walorów historycznych i kompozycyjnych istniejącej zabudowy poprzez ustalenie ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów zabudowy historycznej,
         - nawiązania skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego, a także do linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenów i tradycyjnej kolorystyki elewacji,
         - kompozycji parku przy pałacu z podkreśleniem osiowości założenia oraz z uwzględnieniem historycznego założenia wodnego – stawu i kanałów parkowych,
         - przeznaczenia terenów pod ogólnodostępną zieleń urządzoną i zasad ich zagospodarowania;
      b) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem, poprzez:
         - ustalenie przeznaczenia terenów pod zieleń urządzoną, tereny wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych,
         - ustalenie zachowania wartościowych drzew i szpalerów drzew oraz rekonstrukcji i/lub rewaloryzacji szpalerów – wskazanych na rysunku planu;
      c) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności wnętrz urbanistycznych, ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
      d) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni zapewniających właściwe warunki życia mieszkańców.
   2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)**, zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, poprzez:
      a) wskazanie drzew objętych ochroną jako pomniki przyrody: pomniki przyrody nr 14a oraz 14b w rejestrze gminnym – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody;
      b) wskazanie do zachowania drzew i grup drzew oznaczonych na rysunku planu, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
      c) wymóg rekonstrukcji i/lub rewaloryzacji szpalerów drzew oznaczonych orientacyjnie na

rysunku planu;

d) wskazanie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych – terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi nr 9186 w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) oraz ustalenie dla tego obszaru zakazu zabudowy;

e) wskazanie do zachowania/rewaloryzacji i ochrony istniejącego cieku wodnego;

f) projekt planu uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:
- decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego nr WBG-ORG.7151.81.2014.AS z dn. 24.07.2014 r. (dotycząca 1,9071 ha gruntów leśnych gminnych),
- decyzja Ministra Środowiska nr DLP–II–6501-51/28/109/14/JS z dn. 09.07.2014 r. (dotycząca 0,045 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa).

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) wskazanie zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku z pałacem oraz budynkiem ptaszarni – wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 12, w dawnym rejestrze zabytków woj. gdańskiego pod nr 3, wpis do rejestru z dnia 11.10.1946 r. Decyzja z dnia 12.07.2001 r. wydana przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku zmieniła poprzednią decyzję w zakresie załącznika graficznego z przebiegiem granic zespołu zabytkowego (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

b) ustalenie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku (strefa I) oraz wskazanie zasad ochrony i warunków realizacji nowej zabudowy,

c) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, zespołu urbanistycznego Małego Kacka, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II) oraz wskazanie zasad ochrony i warunków realizacji nowej zabudowy,

d) ustalenie ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;

e) uwzględnienie stanowiska Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodnego ze specjalistyczną opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Oddział Terenowy w Gdańsku), wykonaną w celu przeanalizowania ustaleń projektu planu i skutków jego uchwalenia dla zachowania walorów zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku, ochrony jego układu przestrzennego, kompozycji i integralności. W opinii potwierdzono zgodność podstawowych założeń planu z wymogami ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu, w tym stwierdzono, że ustalenia dotyczące wprowadzenia nowego sposobu zagospodarowania terenu dawnych ogrodów użytkowych są poprawne z punktu widzenia konserwatorskiego. Podkreślono, że proponowana w projekcie planu dla tego terenu zabudowa wymaga odtworzenia pierwotnego poziomu/spadku terenu oraz zwrócono uwagę na konieczność wzmocnienia ochrony konserwatorskiej dwóch dawnych budynków folwarcznych: przy ul. Folwarcznej 9 i 11. W projekcie planu uwzględniono powyższe postulaty. Budynki przy ul. Folwarcznej 9 i 11 objęto ochroną grupy B – obiekty o walorach kulturowych, podkreślono w zapisach projektu planu, że realizacja zabudowy w rejonie C wymaga niwelacji skarpy do poziomu zbliżonego do pierwotnego. Korekty te wzmocniły ochronę konserwatorską na obszarze zespołu pałacowo-parkowego w Małym Kacku. Zmiany dotyczyły terenu należącego do Gminy Miasta Gdyni i zostały uzgodnione z WKZ – ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) ustalenie zasad zagospodarowania dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej – nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych;

b) wprowadzenie zapisów pozwalających na lokalizację, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usług wyłącznie nieuciążliwych, których funkcjonowanie nie powoduje

przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;
   c) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
   d) regulacje w zakresie zaopatrzenia w ciepło, co ograniczy emisję szkodliwych gazów do atmosfery.
5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji.
6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości gminnych jak i prywatnych zgodnie z ich uwarunkowaniami (w tym konserwatorskimi) i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Dla pojedynczych nieruchomości ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu indywidualnie – zgodnie z ustaleniami wydanych decyzji administracyjnych (o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę).
   Obszar objęty planem ma w pełni wykształconą i zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Tereny przeznaczone pod zabudowę są podzielone na działki budowlane i mogą być zabudowane i zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu. Z uwagi na istniejące zainwestowanie procedura scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie będzie miała zastosowania.
   Możliwe są natomiast nieliczne, wtórne podziały, dlatego w planie miejscowym ustalono, w niezbędnym zakresie, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych.
   W projekcie planu przeznaczono duże powierzchnie pod tereny zieleni urządzonej, dla których ustalono zasadę ogólnodostępności. Zaplanowane zostały niezbędne w obszarze planu inwestycje celu publicznego, ustalono rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, trasy rowerowe, ciągi piesze), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich. Zapisy projektu planu ustalone zostały z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.
7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.
9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:
   a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;
   b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 13141/13/VI/U z dnia 17 grudnia 2013 r.);
   c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;
   d) ogłoszenia o wyłożeniach do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu planu;
   e) udostępnienie do wglądu projektu planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w Gdynia InfoBox Obserwatorium Zmian oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
   f) przeprowadzenie dyskusji publicznych (w dniach: 13 sierpnia 2014 r., 5 listopada 2014 r. oraz 11 lutego 2016 r., w Gdynia InfoBox Obserwatorium Zmian);
   g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 16263/2014/VI/U z dnia 23 września 2014 r., zarządzenie nr 432/2014/VII/U z dnia 23

grudnia 2014 r. oraz zarządzenie nr 4350/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r.).

10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)** zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Gdyni wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu planów wyłożonych do publicznego wglądu, projektu uchwały kierowanej na sesję Rady Miasta; informacje publiczne w razie potrzeby udostępniane są z zastosowaniem ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy o konieczności modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej.

4. **Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.** Do projektu planu wpłynęło 14 wniosków (1 – przed ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, 11 – w terminie i 2 – po terminie tj. dnia 04.11.2013 r. i 06.11.2013 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 13141/13/VI/U z dnia 17 grudnia 2013 r. – 9 wniosków uwzględnił, 4 uwzględnił w części i 1 nie uwzględnił. Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 02.09.2014 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 16263/2014/VI/U z dnia 23 września 2014 r. – 1 uwzględnił w całości, 8 w części, 2 nie uwzględnił. Na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło łącznie 6 uwag, 4 w ustawowym terminie (tj. do dnia 03.12.2014 r.) i 2 po terminie (tj. dnia 11.12.2014 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 432/2014/VII/U z dnia 23 grudnia 2014 r. – 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił. Na etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło łącznie 78 uwag, 77 w ustawowym terminie (tj. do dnia 01.03.2016 r.) i jedna po terminie (tj. dnia 11.03.2016 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4350/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r. – 2 uwzględnił w całości, 69 w części, 7 nie uwzględnił. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Do projektu planu wprowadzono zmiany, wynikające z uwzględnienia złożonych uwag po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, a ich zakres nie spowodował konieczności ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

1) w karcie terenu 12 U,ZP – pkt 5 lit. c tiret czwarte uzupełniono o zapis: *nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od linii rozgraniczającej terenu 07 MN2,MW1 dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;* przedmiotowa zmiana dotyczy terenu będącego własnością gminy – ponowienie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;

2) w karcie terenu 07 MN2,MW1 pkt 5 lit. b, powrócono do zapisów projektu planu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu, dopuszczających (zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy) dla działek nr 587 i nr 588, wysokość zabudowy do 47 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; z uwagi na to, że do ww. zapisów, które znajdowały się w projekcie planu wyłożonym po raz drugi do publicznego wglądu nie zostały wniesione uwagi, ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne;

3) skorygowano przebieg linii rozgraniczającej tereny 05 MN2,MW1 i 12 U,ZP i wyznaczono ją w odległości 3,0 m od ściany budynku usytuowanego na działce nr 544 (na terenie 05 MN2,MW1) umożliwiając niewielkie powiększenie działki; korekta ta poprawi warunki zagospodarowania dz. nr 544 i doprowadzi do zgodności z wymogami przepisów dotyczącymi odległości budynku od granicy działki; korekta została wprowadzona na wniosek właściciela części terenu 12 U,ZP, którego kosztem może nastąpić powiększenie działki nr 544, w związku z czym ponowienie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było konieczne.

Wnioski i uwagi zmierzały do zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków

uchwalenia planu, „Planu rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w Mały Kacku” (dr hab. inż. arch. Maria Jolanta Sołtysik, dr inż. arch. Bogna Lipińska, mgr inż. arch. Anna Orchowska-Smolińska, Gdynia, luty 2008 r.).

5. **Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:**
   1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
   2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
   3) **zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
   4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.**

   Projekt planu odnosi się do obszaru zurbanizowanego, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy w obrębie tkanki miejskiej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ze zrealizowanym układem dróg oraz przewiduje się niezbędną rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

6. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

   Uchwalenie mpzp części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni. Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie mpzp części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Inżynierskiej i Wrocławskiej w latach 2015-2018, tym samym uchwalenie planu jest zgodne z wynikami tej analizy.

7. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

   Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty wykupu gruntów prywatnych lub w użytkowaniu wieczystym, przeznaczonych na cele publiczne oraz koszty planowanej przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego z niezbędną infrastrukturą.
   W wyniku przeznaczenia części terenów na cele publiczne, zgodnie z art. 36 upzp, właścicielom nieruchomości przysługuje prawo wniesienia roszczeń odszkodowawczych. Zasadność roszczeń ustalana jest w toku odrębnego postępowania administracyjnego.
   Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowane inwestycje oraz z podatków wynikających z realizacji nowej zabudowy.
   W projekcie planu ustalono 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o upzp, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustalono stawkę w wysokości 0 %.

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

Zgodnie z art. 20 upzp Rada Miasta Gdyni rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

RP.6721.7.2013.AK