

UCHWAŁA NR __/__/19
Rady Miasta Gdyni
z dnia _____ 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmujący obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmujący obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka oznaczony numerem ewidencyjnym 1508, obejmujący obszar o powierzchni 11,10 ha, którego granice obejmują:

- obszar położony pomiędzy ul. Spacerową, terenem zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów, doliną rzeki Kaczej i ul. Zapotoczną,
 - obszar położony po północnej stronie ul. Orłowskiej, pomiędzy tą ulicą, ciągiem pieszo-jezdnym prowadzącym do terenu dawnego ujęcia wody, północną granicą tego terenu i jej przedłużeniem wzdłuż doliny rzeki Kaczej oraz zespołem zabudowy wielorodzinnej,
 - obszar obejmujący: teren dawnej restauracji Maxim przy ul. Orłowskiej wraz z działkami graniczącymi od strony zachodniej i wschodniej (przylegającymi do Promenady Marysieńki), ul. Króla Jana III z zespołem przylegającej zabudowy wielorodzinnej i ul. Popiela wraz z terenami zabudowy mieszkaniowej pomiędzy ul. Perkuna a ul. Mestwina oraz teren zabudowy przy ul. Plażowej,
 - ulice Balladyny i Świętopełka, sąsiadujące z nimi tereny zabudowy wielorodzinnej (Biały Dwór i Dwór Marysieńki) i z przylegającym terenem zieleni,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 19 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

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

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432.

c) MP – Zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi

Tereny zabudowy jednorodzinnej z maksymalnie 6-ma pokojami gościnnymi.

d) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub do 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.

e) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych (zgodnie z zapisami w kartach terenów). Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UK – Usługi kultury**

c) **US – Usługi sportu i rekreacji**

d) **UT – Usługi turystyki**

Pensjonaty, usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej.

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

a) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

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

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, 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, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej – kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca;
 - 3) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
 - 4) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
 - 5) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
 - 6) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru planu i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - 1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody ustanowione uchwałą nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r., oznaczone na rysunku planu:
 - a) 1 topola biała – pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 7 pkt 1 ww. uchwały;
 - b) 6 wiązów holenderskich, 2 klony pospolite oraz 1 buk pospolity – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 1 ww. uchwały (1 drzewo należące do grupowego pomnika przyrody położone jest poza obszarem objętym planem);obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uchwały Rady Miasta Gdyni nr XXVII/677/16 z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
 - 2) 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;
 - 3) część obszaru objętego planem graniczy ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rąfy Kamienne Orłowa” PLH220105; obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na obszarze objętym planem znajdują się części zespołów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) zespół dworski – krajobrazowy Kolibki (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 849 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1004), wraz z wyznaczonymi strefami ochrony:
 - strefa „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej,
 - strefa „E” – ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego,
 - strefa „K” – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym;
 - b) strefy ochrony „E” i „K” dotyczą również zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 863 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1005) położonego poza obszarem objętym planem;

- 2) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – pensjonat „Gryf” wraz z działką, ul. Przemysława 6 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 891 z dnia 21.10.1983 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1037);
- 3) ustala się strefę pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującą północno-wschodnią część **zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki** (strefa I), wskazaną na rysunku planu, obejmującą teren nr 15 ZP oraz część terenu 12 UT, MW2;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy **zespołu willowo-letniskowego Orłowa**, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II) wskazaną na rysunku planu; w strefie II obowiązują:
 - a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności zachowana powinna zostać historyczna kompozycja głównych ulic;
 - b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznej wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;
 - c) kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy uwzględniające historyczną tkankę miejską poprzez m.in. ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej zlokalizowanej w chronionym otoczeniu;
 - d) ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, według poniższych zasad:
 - zakazuje się scalania nieruchomości rozdzielonych historycznymi podziałami parcelacyjnymi,
 - granice historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczone na rysunku planu jako granice do zachowania, stanowią winny granice działek budowlanych,
 - pozostałe historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu, należy uwzględnić przy lokalizacji zabudowy i w zagospodarowaniu terenu, nie przekraczając ich nową zabudową;
- 5) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów według poniższych zasad:
 - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 2,
 - budynki (inne obiekty) historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
 - i) budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Czerwony Dwór”), ul. Orłowska 15,
 - ii) budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Słońce”), ul. Spacerowa 9;
 - b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
 - budynki (inne obiekty) historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Perkuna 7,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Perkuna 11,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Perkuna 13,
 - iv) budynek mieszkalny (dawny pensjonat), ul. Płażowa 8,
 - v) budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Biały Dwór”), ul. Przebendowskich 3,
 - vi) pensjonat, ul. Przemysława 4,
 - vii) dawny dom młynarza, ul. Spacerowa 14,
 - viii) budynek mieszkalny, ul. Orłowska 17;
 - c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
 - d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie

- historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
 - f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
 - g) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską;
- 6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
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) publicznie dostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
 - a) drogi publiczne;
 - b) publiczne-ciągi piesze i rowerowe na terenach należących do miasta;
 - c) tereny publicznej zieleni urządzonej;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażenie przestrzeni, urządzonej zieleni oraz właściwe oświetlenie;
 - b) należy stosować rozwiązania i materiały o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym oraz projekty indywidualne urzędów i obiektów dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca;
 - c) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów publicznych;
 - d) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zielen 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;
 - e) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
 - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
 - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
 - w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych

należy uwzględnić standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. 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 kształtowania zabudowy i wskaźniki 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 dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
- 2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację boksów garażowych;
- 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest udostępnienie całej powierzchni terenu, wynikającej ze wskaźnika min. 2 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

§ 8

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

- 1) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego; na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni oraz granice pasa ochronnego zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. ustawy;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15° – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu;
- 3) na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi; na rysunku planu wskazano orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), obejmujący swym zasięgiem także wody 10% (raz na 10 lat); na obszarze potencjalnie zagrożonym zalewaniem wodami rzecznyymi należy zabezpieczyć obiekty budowlane przed skutkami okresowego podniesienia się poziomu wód (np. zastosować rozwiązania zabezpieczające przed wtargnięciem wód do pomieszczeń lub zastosować materiały i rozwiązania odporne na okresowe zalanie);
- 4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów;

- 5) na części obszaru objętego planem, na terenach położonych wzdłuż ul. Przebendowskich, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowo-usługowej (LDWN 68 dB, LN 59 dB) w następujących strefach:
 - a) na terenie 10 MN2,MW1,MP – w strefie do 10 m od linii rozgraniczającej ul. Przebendowskich;
 - b) na terenie 09 MN2,MW1,MP – w strefie do 3 m od linii rozgraniczających ul. Przebendowskich.W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem od strony ww. ulicy należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zielen izolacyjna itp.).
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach 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 istniejącą ulicę główną – al. Zwycięstwa oraz ulice lokalne – ul. Orłowską oraz ul. Przebendowskich;
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa ulicy lokalnej 16 KD-L 1/2 – ul. Świętopełka – jednojezdniowej z trasą rowerową;
 - b) przebudowa ulic dojazdowych, jednojezdniowych: 17 KD-D 1/2 – Balladyny, 18 KD-D 1/2 – ul. Przemysława i 19 KD-D 1/2 – ul. Króla Jana III, ul. Popiela;
 - c) budowa i urządzenie publicznych ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
 - 3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 1 dom jednorodzinny;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne – min. 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej większej niż 75 m²;
 - c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – 2-4 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - d) hotele, pensjonaty – 2-4 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - e) kina, teatry, sale widowiskowe, obiekty sportowe ponad 250 miejsc na widowni – 10-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących;
 - f) kina, teatry, sale widowiskowe, obiekty sportowe poniżej 250 miejsc na widowni – 2-4 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - g) dla obiektów niewymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - h) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- i) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- 5) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według podanych powyżej wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej; w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.
- 2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
 - b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
 - a) przez obszar objęty planem, wzdłuż al. Zwycięstwa, przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy DN300 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m; strefę kontrolowaną wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
 - b) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła;
 - c) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w następujących przypadkach:
 - gdy obiekt zlokalizowany jest na terenie, na którym brak jest technicznych warunków dostarczania ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, 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 oraz c;
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
 - c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
 - d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy, oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12

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

§ 13

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 2) „**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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni elewacji;

- d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;
- e) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 3) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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 znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 4) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) „**szerokości frontu działki**” – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
- 6) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

- 1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - a) **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
 - b) dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej;
 - c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) 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, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie; w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp;
 - d) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) południowo-wschodnia część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;

- c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa B – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - dawny dom młynarza, ul. Spacerowa 14;
 - d) w związku z lokalizacją dawnego zespołu młyńskiego prace ziemne należy prowadzić na terenie pod nadzorem archeologicznym.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi:
 - i) dla budynków o dachach płaskich – do 8,5 m i do 25,5 m n.p.m.,
 - ii) dla budynków o dachach stromych – do 9,5 m i do 26,5 m n.p.m.,
 - liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokości elewacji budynków lub elewacji poszczególnych części budynków (segmentów): elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połąci 35° – 45°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 13 ZP dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
 - i) dopuszcza się odtworzenie dawnego stawu młyńskiego na rzece Kaczej, w rejonie tzw. domu młynarza – na terenach 01 MW1,U i 13 ZP;
 - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, wyjątek od tej zasady dopuszczony jest pod następującymi warunkami:
 - budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m, przy czym dopuszcza się posadowienie na wspólnej podziemnej hali garażowej pod warunkiem zachowania prześwitów pomiędzy oddzielnymi segmentami (odległości pomiędzy nadziemnymi częściami zabudowy) o szerokości min. 8 m,
 - możliwe jest przypisanie, każdemu z budynków mieszkalnych, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, każdemu z oddzielnych segmentów części działki zapewniających realizację niezbędnych: dojeżdż, dojazdów, programu parkingowego i terenów rekreacyjnych,
 - powierzchnia części działki, przypisanej do budynku, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, każdemu z oddzielnych segmentów, odpowiada co najmniej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w pkt 6;
 - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ul. Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - 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 1508

- 1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - a) **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
 - b) dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 8 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej;
 - c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków o dachach płaskich w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi:
 - i) do 8,5 m i do 27,8 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
 - ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 10 m i do 29,3 m n.p.m. pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań

- architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Spacerowej),
- wysokość budynków o dachach stromych w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi:
 - i) do 11 m i do 30,3 m n.p.m.,
 - ii) liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokości elewacji budynków lub elewacji poszczególnych części budynków (segmentów): elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połaci 35° – 45° ;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 13 ZP dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
- h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
- i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, wyjątek od tej zasady dopuszczony jest pod następującymi warunkami:
 - budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m, przy czym dopuszcza się posadowienie na wspólnej podziemnej hali garażowej pod warunkiem zachowania prześwitów pomiędzy oddzielnymi segmentami (odległości pomiędzy nadziemnymi częściami zabudowy) o szerokości min. 8 m,
 - możliwe jest przypisanie, każdemu z budynków mieszkalnych, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, każdemu z oddzielnych segmentów części działki zapewniających realizację niezbędnych: dojeżdż, dojazdów, programu parkingowego i terenów rekreacyjnych,
 - powierzchnia części działki, przypisanej do budynku, a w przypadku posadowienia na wspólnej podziemnej hali garażowej, w każdym z oddzielnych segmentów odpowiada co najmniej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w pkt 6;
- j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 5^{\circ}$; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ul. Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - 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 1508

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW1,MP – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi;**

b) w budynku przy ul. Spacerowej 9 – dawny pensjonat „Słońce”, dopuszcza się wydzielenie/realizację do 8 lokali mieszkalnych;

c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;

c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

– budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Słońce”), ul. Spacerowa 9;

d) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy A).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi – do 11 m i do 29,0 m n.p.m.,

– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połąci 35° – 45°; dla budynku objętego ochroną konserwatorską – nachylenie dachu zgodnie z istniejącym nachyleniem;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;

g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;

h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;

i) 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;
- j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ul. Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - 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 1508**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,74 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
US,UT – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) zachować zieleni służącą umocnieniu skarp;
 - c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w strefie A w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) do 10 m i do 21,0 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,

- ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11,5 m i do 22,5 m n.p.m., pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i od ciągu pieszo – jezdnego, graniczącego z terenem 04 US,UT od strony zachodniej),
 - wysokość budynków w strefie B w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) do 9,5 m i do 18,5 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
 - ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11 m i do 20 m n.p.m., pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i od ciągu pieszo – jezdnego, graniczącego z terenem 04 US,UT od strony zachodniej),
 - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem ich wycofania w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wysokości tych elementów,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokości elewacji budynków lub elewacji poszczególnych części budynków: elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m; dopuszcza się połączenie budynków lub poszczególnych części budynku parterowymi łącznikami, przeszklonymi na min. 60 % powierzchni elewacji poszczególnych łączników;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy od strony rzeki Kaczej (od północy) dotyczy również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
 - i) zaleca się zastosowanie dodatkowych środków architektonicznych zapewniających urozmaicenie elewacji, jak np. zróżnicowanie faktury;
 - j) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 7000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 70 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

- b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ul. Orłowskiej i od ciągu pieszo – jezdnego, graniczącego z terenem 04 US,UT od strony zachodniej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz § 11 ust. 2;
 - 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 1508

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,78 ha
- a) strefa A – 0,39 ha;
 - b) strefa B – 0,39 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **UT,UK/MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI KULTURY / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi turystyki lub usługi kultury wymagane są w strefie B i przynajmniej od strony ul. Orłowskiej w strefie A;**
 - b) funkcje wyłączone:
 - w strefie B wyklucza się zabudowę mieszkaniową,
 - na całym terenie 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) zachodnia część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji, a wschodnia część w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Czerwony Dwór”), ul. Orłowska 15;
 - d) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - budynek mieszkalny, ul. Orłowska 17.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w strefie A w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) do 9 m i do 21 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
 - ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 10,5 m i do 22,5 m n.p.m. pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej),
 - wysokość budynków w strefie B w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- i) do 9,5 m i do 19,5 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
 - ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11 m i do 21 m n.p.m. pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i terenu 14 ZP),
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie niż 1,5 m, pod warunkiem ich wycofania w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wysokości tych elementów,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokość elewacji:
 - i) dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - ii) w strefie A – do 25 m,
 - iii) w strefie B – szerokości elewacji budynków lub elewacji poszczególnych części budynków: elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m; dopuszcza się połączenie budynków lub poszczególnych części budynku parterowymi łącznikami, przeszklonymi na min. 60 % powierzchni elewacji poszczególnych łączników;
- c) rodzaj dachu – płaski; dla budynków objętych ochroną konserwatorską – nachylenie dachu zgodnie z istniejącym nachyleniem;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego łącznika, o szerokości do 6 m, pomiędzy istniejącym budynkiem przy ul. Orłowskiej 17 a nową zabudową;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
 - i) zapewnić dojazd do strefy B od strony parku przy Promenadzie Marysieńki;
 - j) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
 - k) 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;
 - l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
 - c) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d; kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od ul. Orłowskiej, położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 6. KARTA TERENÓW O NUMERACH 06-07
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 06 – 0,28 ha;
 - b) teren nr 07 – 0,33 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - a) **UT,MN1,MW1 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
 - b) dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej;
 - c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) tereny położone są w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,
 - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
 - liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;

- i) 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;
 - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
 - d) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 19 KD-D 1/2 – ul. Króla Jana III;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 7. KARTA TERENU O NUMERZE 08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,51 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
 - a) **UT,MN1,MW1 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
 - 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - budynek mieszkalny (dawny pensjonat), ul. Plażowa 8.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m i do 24,5 m n.p.m.,

- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
 - liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połaci 35° – 45°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
 - i) 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;
 - j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
 - c) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d; kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ul. Przebendowskich i ul. Plażowej, położonych poza obszarem objętym planem;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 8. KARTA TERENÓW O NUMERACH 09-10
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr **09** – 1,08 ha;
 - b) teren nr **10** – 1,70 ha.

- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - a) **MN2,MW1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi;**
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanych na rysunku planu;
 - c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających powyżej 4 mieszkań;
 - d) 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) na częściach terenów, wzdłuż ul. Przebendowskich występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (LDWN 64 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 6;
 - c) zachować przyuliczne zadrzewienia.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) tereny położone są w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie 10 MN2,MW1,MP znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 891 z dnia 21.10.1983 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1037) – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust.1 pkt 5:
 - pensjonat „Gryf” wraz z działką, ul. Przemysława 6;
 - d) na terenie 10 MN2,MW1,MP znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - budynek mieszkalny, ul. Perkuna 7,
 - budynek mieszkalny, ul. Perkuna 11,
 - budynek mieszkalny, ul. Perkuna 13,
 - pensjonat, ul. Przemysława 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,
 - dla pozostałej zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków o dachach płaskich w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) do 10 m z poniższym zastrzeżeniem,
 - ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11 m pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony dróg publicznych),

- wysokość budynków o dachach stromych w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) do 11 m,
 - ii) liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu;
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połaci 30° – 40° ;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
 - i) 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;
 - j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m^2 ,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 600 m^2 ;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu (dotyczy to również działek istniejących, których powierzchnia ulegnie zmianie wskutek regulacji przebiegu linii rozgraniczających dróg);
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m;
 - d) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d; kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 10^{\circ}$.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:

- do terenu 09 MN2,MW1,MP od dróg: 18 KD-D 1/2 – ul. Przemysława, 19 KD-D 1/2 – ul. Króla Jana III oraz ulic Mestwina i Przebendowskich położonych poza obszarem objętym planem,
 - do terenu 10 MN2,MW1,MP od dróg: 18 KD-D 1/2 – ul. Przemysława, 19 KD-D 1/2 – ul. Popiela oraz ulic Perkuna i Przebendowskich położonych poza obszarem objętym planem;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**9. KARTA TERENU O NUMERZE 11
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - a) **UT,MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**
 - 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) zachodnia i środkowa część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji, a wschodnia część w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 5 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - budynek mieszkalny (dawny pensjonat "Biały Dwór"), ul. Przebendowskich 3.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5;
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,
 - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
 - liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokość elewacji frontowej – do 25,5 m; szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połaci 30° – 40°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony morza dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
 - h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
 - i) 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;
 - j) dopuszcza się realizację części podziemnej łączącej część nadziemne odtworzonego „Białego Dworu” z nową zabudową;
 - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m;
 - c) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d; kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ul. Przebendowskich, położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,52 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
 - a) **UT,MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**
 - 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) południowy kraniec terenu położony jest w strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, ochrony ekspozycji i krajobrazu integralnie związanego z zabytkowym zespołem dworsko – krajobrazowym Kolibki, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a;
 - b) zachodnia część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji, a wschodnia część w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - c) południowy kraniec terenu położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

- d) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7;
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,
 - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,
 - liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokość elewacji frontowej i bocznej – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony morza dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
- g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
- h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
- i) 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;
- j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m;
- c) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d; kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- c) dojazd od dróg – 16 KD-L 1/2 i 17 KD-D 1/2 – ul. Świętopełka i ul. Balladyny;

- d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

- 1) POWIERZCHNIA – 0,97 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – zieleń publiczna
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie znajdują się pomniki przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) 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; którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony nakazuje się zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) zachować przyuliczne zadrzewienia;
 - d) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) wschodnia część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - b) łączna powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni terenu;
 - c) dopuszcza się odtworzenie dawnego stawu młyńskiego na rzece Kaczej, w rejonie tzw. domu młynarza – na terenach 13 ZP i 01 MW1,U;
 - d) należy urządzić publiczne ciągi piesze, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu;
 - e) wzdłuż rzeki Kaczej dopuścić dojazd eksploatacyjny do koryta rzeki Kaczej z wykorzystaniem ciągu pieszego;
- 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 ul. Spacerowej położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

- 1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - zieleń publiczna
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie znajduje się pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w strefie ochrony „K” krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

- 1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - zieleń publiczna
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren graniczy ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3;
 - b) zachować istniejącą zieleń wysoką i niską;
 - c) zachować przyuliczne zadrzewienia;
 - d) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp i klifów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – krajobrazowego Kolibki, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a;
 - b) teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
 - niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
 - parterowego obiektu sanitarnego o wysokości do 5 m, powierzchni zabudowy do 50 m², z dachem stromym o nachyleniu połąci 30° - 40°;
 - b) w południowo-zachodniej części terenu 15 ZP dopuszcza się realizację parkingu o powierzchni do 1400 m², o liczbie stanowisk postojowych dla samochodów – do 35; w powierzchni parkingu wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej – przynajmniej średnio co 3 stanowiska postojowe; parking może być zrealizowany jedynie poza obszarem skarp; wymagane jest zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej, zaleca się zastosowanie krętek trawnikowych lub płyt ażurowych jako elementów wzmacniających nawierzchnię;
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg publicznego ciągu pieszo-rowerowego, w tym międzynarodowej trasy rowerowej R-10, zgodnie z przebiegiem wskazanym orientacyjnie na rysunku planu.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY
- a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

**14. KARTA TERENU O NUMERZE 16
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,54 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
16 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Świętopełka
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu; część szerokości pasa drogowego południowo-zachodniego odcinka drogi znajduje się poza obszarem objętym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową;
 - b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - c) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

**15. KARTA TERENÓW O NUMERACH 17-19
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **17** – 0,54 ha;
 - b) teren nr **18** – 0,18 ha;
 - c) teren nr **19** – 0,80 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
17 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Balladyny
18 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Przemysława
19 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Popiela, ul. Króla Jana III
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulic, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub w związku z realizacją sieci infrastruktury technicznej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) tereny położone są w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

- b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla drogi 17 KD-D 1/2 – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla drogi 18 KD-D 1/2 – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla drogi 19 KD-D 1/2 – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - b) część drogi 17 KD-D 1/2 znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - c) części dróg 17 KD-D 1/2 i 19 KD-D 1/2 znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - d) na terenach 17 KD-D 1/2 i 19 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka 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 zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
 - 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
 - 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
 - 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary pełnej ochrony oraz restytucji zasobów (strefa I);
 - 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
 - 10) granice historycznych podziałów parcelacyjnych – do zachowania;
 - 11) granice historycznych podziałów parcelacyjnych;
 - 12) drzewa do zachowania;
 - 13) strefy wyłączane z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - 14) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi 1%;
 - 15) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
 - 16) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

§ 16

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

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

§ 17

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, uchwalonego uchwałą Nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska