UCHWAŁA NR IX/263/19
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 22 maja 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 2019 r. poz. 506) 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 z późn. zm.[1)]) 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 niezakłócających funkcji mieszkaniowej.

b) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**
Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

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**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730.

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 niezakłócających funkcji mieszkaniowej.

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 m^2, 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 terenów zieleni, 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 Rafy 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 dworsko – 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 obowiązuje:
   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 architektonicznego 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, stanowić 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:
      – obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 2,
      – budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
         i) budynek mieszkalny (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 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. Plażowa 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 wyposażanie przestrzeni, urządzoną zieleń oraz właściwe oświetlenie;
   b) należy stosować rozwiązania i materiały o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym oraz projekty indywidualne urządzeń 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 zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   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 uwzględniać 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 dojść, 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 m^2/10 m^2 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 m^2/10 m^2 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 Rzeczpospolitej 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 15º – 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 rzecznymi; 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 rzecznymi 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 rozgraniczającej 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, zieleń 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 jednojezdniowej 16 KD-L 1/2 – ul. Świętopełka;
   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 urządzanie publicznych ciągów 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 m^2;
   c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – 2-4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
   d) hotele, pensjonaty – 2-4 stanowisk postojowych na 100 m^2 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 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
   c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać 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-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
   c) 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

Ilekroć 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; wyjątki od ww. zasady zawarto w odpowiednich kartach terenów;
   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 zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku 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.

§ 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 zawierających więcej niż 4 mieszkania, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) zawierających do 4 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej 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 wyłączonej 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), o którym mowa w pkt 2 lit. b: 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) dopuszcza się odtworzenie dawnego stawu młyńskiego na rzece Kaczej, w rejonie tzw. domu młynarza – na terenach 01 MW1,U i 13 ZP;
j) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, pod warunkiem, że budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m;
k) w przypadku realizacji oddzielnych segmentów, o których mowa w pkt 2 lit. b, należy zachować prześwity pomiędzy nimi o szerokości min. 8 m;
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 – 1200 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; 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 – 0,46 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
b) dopuszcza się realizację budynków zawierających więcej niż 8 mieszkań, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) zawierających do 8 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej 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 wycofanie 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), o których mowa w pkt 2 lit. b: 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) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, pod warunkiem, że budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m;

j) w przypadku realizacji oddzielnych segmentów o których mowa w pkt 2 lit. b należy zachować prześwity pomiędzy nimi o szerokości min. 8 m;

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 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;

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

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 połaci 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 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;
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 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; 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.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

1) POWIERZCHNIA – 0,74 ha
a) strefa A – 0,20 ha;
b) strefa B – 0,54 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 zieleń służącą umocnieniu skarp;
c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; 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 wycofanie 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; odległość wycofania trzeciej kondygnacji od strony ul. Orłowskiej nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji),
   - 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 wycofanie 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 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 70 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle 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 rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
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 wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej; odległość wycofania trzeciej kondygnacji nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji),

– 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 wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i terenu 14 ZP; odległość wycofania trzeciej kondygnacji nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji),

– 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,

– 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 dojście 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 m^2;

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 zawierających więcej niż 4 mieszkania, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) zawierających do 4 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej 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 wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku),
      – poziom terenu przy najniżej 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;
   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 m^2;
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 INFRASTRUKTURĄ
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) funkcja adaptowana – istniejąca przed uchwaleniem planu zabudowa usługowa;
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 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 25,0 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 wycofanie 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, kamień oraz inne okładziny szlachetne;
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 m^2; 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** – 1,07 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 5;
   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 wycofanie 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 najniżej 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;

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 +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
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 najniżej 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 części 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 m^2;
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 INFRASTRUKTURĄ
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 najniżej 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 m^2;
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
a) dojazd od dróg – 16 KD-L 1/2 i 17 KD-D 1/2 – ul. Świętopełka i ul. Balladyny;
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.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1508

1) POWIERZCHNIA – 0,99 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – zieleń publiczna

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie znajduje się grupowy pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. b;
   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 lit. a.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest 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.
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 INFRASTRUKTURĄ
   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 m^2, z dachem stromym o nachyleniu połaci 30° - 40°;
   b) w południowo-zachodniej części terenu 15 ZP dopuszcza się realizację parkingu o powierzchni do 1400 m^2, 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 kratek 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 INFRASTRUKTURĄ
   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 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 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, obejmujący 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 wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
14) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi 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. W granicach objętych niniejszym planem 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