**UCHWAŁA NR XI/244/24**
**RADY MIASTA GDYNI**
**z dnia 27 listopada 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczony numerem ewidencyjnym 0102, obejmujący obszar o powierzchni 5,24 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 10 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) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**
      W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,
   c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**
      Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1;
2) Tereny zabudowy usługowej:
   **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;
3) Tereny zieleni:
   **ZP – Zieleń urządzona**;
4) Tereny komunikacji:
   **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe.**

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.

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 tych 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) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej inspirowanej tradycją miejsca poprzez:
   a) zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże,
   b) kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołu;
2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
3) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
4) kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca.

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 zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – 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.

2. Sposoby zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Gdyni, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

4. 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) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże w rejonie ul. Rybaków, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
   a) ochrona historycznego układu przestrzennego z zachowaniem podwórza (dawnego majdanu), jako jednoprzestrzennego dziedzińca o nawierzchni kamiennej,
   b) zachowanie lub przywrócenie historycznych form brył budynków i wartościowych elementów wnętrz,
   c) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy w granicach wyznaczonych liniami zabudowy, na zasadach określonych w kartach terenów,
   d) charakter i forma uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do charakteru zabudowy zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże,
   e) zakaz realizacji balkonów,
   f) zachowanie lub odtworzenie historycznej nawierzchni – bruk w rejonie majdanu i ciągów komunikacyjnych, przy czym dla ciągów pieszych z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c;
2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych**, obejmująca:
      – budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
         i) dwór, ul. Rybaków 8,
         ii) dom zarządcy, ul. Rybaków 7,
         iii) budynek inwentarski (dawna obora), ul. Zielona 36,
   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 inwentarski (dawna stajnia), ul. Zielona 36,
         ii) czworak, ul. Rybaków 3,
         iii) czworak, ul. Rybaków 4,
         iv) czworak, ul. Rybaków 5,
         v) czworak, ul. Rybaków 6,
   c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń**, obejmująca:
      – budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
         i) budynek inwentarski (dawna owczarnia), ul. Zielona 36,
         ii) budynki gospodarcze folwarku, oznaczone na rysunku planu,
   d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów,
   e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji,
   f) w obiektach grupy A, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się lokalizację urządzeń wspomagających ruch osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, pod warunkiem ograniczenia ich wpływu na wygląd bryły, elewacji i dachu budynku oraz nienaruszających zabytkowych detali architektonicznych,
   g) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki,

h) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej/ wyjątki od tej zasady dopuszcza się w sytuacjach określonych w kartach terenu,
i) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy,
j) ogrodzenia i obiekty małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
3) 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

**§ 6**

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):
1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
a) teren zieleni urządzonej – m.in. publiczny park miejski,
b) wydzielone publicznie dostępne ciągi piesze i rowerowe na terenie należącym do miasta;
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie,
b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych 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,
c) 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 stanowiska 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 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**

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

**§ 8**

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

1) obszar objęty planem zawiera się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się m.in. z pasa ochronnego; na rysunku planu wskazano 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 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 157 poz. 3274). W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125);
2) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2021 r. poz. 264):
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni poziomej wewnętrznej – 89,00 m n.p.m.), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1192, z 2006 r. Nr 134, poz. 946, z 2017 r. poz. 1942), które zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 235) utraciło moc z dniem 2 października 2020 r. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska; zasięg powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska wojskowego jest bardziej restrykcyjny niż dla planowanego lotniska cywilnego;
3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu, wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie, powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych. Na obszarach, na których prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza $L_N$ 45 dB lub $L_{DWN}$ 55 dB, wyklucza się sytuowanie zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej.
   W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową lub pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych itp.);
4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

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

**§ 9**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgody 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: ul. Klifową, ul. Rybaków, ul. Zieloną (ulice poza obszarem objętym planem);

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego – budowa ciągów pieszych i rowerowych 09 KD-X i 10 KD-X;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,5–1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
   c) obiekty usługowe – 1–4 stanowisk postojowych na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej podstawowej,
   d) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
   e) 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,
   f) 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 bezpiecznego przechowywania rowerów w budynkach, z dostępem bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
      – ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe umożliwiające bezpieczne pozostawienie roweru w budynkach lub na zewnątrz w częściach wspólnych nieruchomości – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie; stanowiska postojowe lokalizowane poza budynkami powinny uwzględniać osłonę przed opadami atmosferycznymi oraz powinny być lokalizowane nie dalej niż 25 m od głównych wejść do budynków mieszkalnych,
   b) obiekty usługowe – min. 1 stanowisko postojowe na 200 $m^2$ powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 punkt usługowy,
   c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;
6) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według 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;
7) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską nie obowiązują minimalne wskaźniki parkingowe ustalone w pkt 3 i 4;
8) 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 – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
   b) 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;
5) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualnego źródła ciepła;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego;
8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów 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, c,
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych i rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, 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) określone w kartach terenów linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej; określone w kartach terenów warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek, na których znajdują się wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej.

3. W wyjątkowych, uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych i rowerowych dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

**§ 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: wysokość zabudowy, gabaryty obiektów budowlanych oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami w kartach terenów) – 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 o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

**§ 13**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru

i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy i daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,

c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w karcie terenu sytuacjach,

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;

2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

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

c) 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;

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, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, Dz. U. z 2023 r. poz. 2442, Dz. U. z 2024 r. poz. 726);

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 działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;

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 0102**

1) POWIERZCHNIA – 1,41 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcje wyłączone: szpitale, domy opieki społecznej, zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów,

b) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
   – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – budynek inwentarski (dawna obora), ul. Zielona 36,
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek inwentarski (dawna stajnia), ul. Zielona 36,
   – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – budynek inwentarski (dawna owczarnia), ul. Zielona 36;

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, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla budynków z grupy A i B – zgodnie ze stanem istniejącym,
         ii) dla budynków z grupy C oraz nowo projektowanych budynków – do 11 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,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 11 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) rodzaj dachu:
      – dla budynków z grupy A i B – stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci zgodnym ze stanem istniejącym,
      – dla budynków z grupy C oraz nowo projektowanych budynków – stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci 20°, dopuszcza się tolerancję +/- 3°,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
   e) linie zabudowy:
      – obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
   j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić oś widokową orientacyjnie wskazaną na rysunku planu,
   k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 $m^2$,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego lub układu budynków historycznych, 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 dróg: ul. Rybaków, ul. Zielonej (ulice poza obszarem objętym planem) lub dróg projektowanych poza obszarem objętym planem,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-7,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 02 U,MW1 od ul. Zielonej (ulica poza obszarem objętym planem).

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**

1) POWIERZCHNIA – 0,99 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U,MW1 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ,**
b) funkcje wyłączone:
– szpitale, domy opieki społecznej, zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
– 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 mieszkaniowo-usługowych,
b) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
c) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni, w którym obowiązują poniższe zasady:
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni strefy,
– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i 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 – teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
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, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,
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,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 11 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,
c) rodzaj dachu:
– stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20° – 30°, lub 40° – 45°,
– pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci 40° – 45° dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) zabudowę realizować w formie odrębnych budynków, sytuowanych równolegle i prostopadle do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy, których pierzeje utworzą dziedziniec otwarty w kierunku wschodnim lub zachodnim,
i) ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – min. 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

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 lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

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 dróg: ul. Zielonej (ulica poza obszarem objętym planem) przez teren 01 U, ul. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem) przez teren 04 MN1,MW1,U,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-7,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – na rysunku planu wskazano orientacyjny przebieg historycznej ścieżki.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA,**
b) funkcje wyłączone:
– szpitale, domy opieki społecznej, zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
– 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 mieszkaniowo-usługowych,
b) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
c) 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 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2 – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
– dwór, ul. Rybaków 8,

– dom zarządcy, ul. Rybaków 7;

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, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – 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 – zgodnie ze stanem istniejącym,
      – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 12 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) rodzaj dachu:
      – dwór – stromy, o kącie nachylenia połaci 40°– 45°,
      – dom zarządcy – stromy, o kącie nachylenia połaci 20°, dopuszcza się tolerancję +/–2°,
      – pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci 40°– 45° dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
   e) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
   h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić oś widokową orientacyjnie wskazaną na rysunku planu,
   i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,
   j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
   k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1700 $m^2$,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle 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 dróg: ul. Rybaków (ulica poza obszarem objętym planem), ul. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem) przez ciąg 09 KD-X,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-7,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustal się.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 04-05**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**

1) POWIERZCHNIA:
   a) teren nr 04 – 0,62 ha,
   b) teren nr 05 – 0,43 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA,**
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierająca do 6 mieszkań,
c) funkcje wyłączone:
– szpitale, domy opieki społecznej, zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
– 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 tereny zaliczają się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
b) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
– dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni każdej strefy,
– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i 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) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) czworak, ul. Rybaków 3,
ii) czworak, ul. Rybaków 4,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek gospodarczy, ul. Rybaków 4;

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, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 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,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 9 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,
– szerokość elewacji frontowej – do 22 m,
c) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
d) rodzaj dachu:
– stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°, dopuszcza się tolerancję +/–2°,
– pokrycie dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu,
e) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

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 – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 04 MN1,MW1,U od ul. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem) – bezpośrednio lub przez ciąg 09 KD-X,

– do terenu 05 MN1,MW1,U od ul. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem) – bezpośrednio lub przez ciąg 10 KD-X,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) do czasu realizacji ul. Klifowej przez teren 05 MN1,MW1,U dopuszcza się dojazd do polany rekreacyjnej istniejącym przejazdem na działce nr 127/1,

b) przez teren 04 MN1,MW1,U (poza strefą wyłączoną z zabudowy) dopuszcza się dojazd do terenu 02 U,MW1 od ul. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem),

c) na terenie 04 MN1,MW1,U na rysunku planu wskazano orientacyjny przebieg historycznej ścieżki.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**

1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA,**

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań,

c) funkcje wyłączone:

– szpitale, domy opieki społecznej, zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

– 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 – pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) czworak, ul. Rybaków 5,
  ii) czworak, ul. Rybaków 6,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  i) dwa budynki gospodarskie, ul. Rybaków 6;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,65,
  b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 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,
    – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
    – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 9 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,
    – szerokość elewacji frontowej – do 22 m,
  c) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
  d) rodzaj dachu:
    – stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°– 45°,
    – pokrycie dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu,
  e) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
  g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,
  i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 $m^2$,
  b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m,
  c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – 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. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem) – bezpośrednio lub przez ciąg 10 KD-X,
  b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-7,
  c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**

1) POWIERZCHNIA – 0,55 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny park miejski;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren stanowi park dworski w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) ustala się przywrócenie historycznej kompozycji parku dworskiego z drzewostanem o rodzimym składzie gatunkowym (lipy, graby, klony, buki, brzozy, jesiony);
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu,
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – 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. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem) – bezpośrednio lub przez ciąg 09 KD-X,
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**
1) POWIERZCHNIA – 0,53 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu,
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – 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. Klifowej (ulica poza obszarem objętym planem),
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – do czasu realizacji ul. Klifowej przez teren 08 ZP dopuszcza się dojazd do polany rekreacyjnej przejazdem na działce nr 127/1.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 09-10**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0102**
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 09 – 0,15 ha,
b) teren nr 10 – 0,11 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
**KD-X - PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,
b) na terenie 09 KD-X 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 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
c) na terenie 09 KD-X ustala się uzupełnienie szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – ciągi znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ciągu 09 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla ciągu 10 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
a) przez ciąg 09 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 03 MN1,MW2,U, 04 MN1,MW1,U, 07 ZP,
b) przez ciąg 10 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 05 MN1,MW1,U, 06 MN1,MW1,U,
c) ciągi znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić oś widokową orientacyjnie wskazaną na rysunku planu,
f) na terenach ciągów dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych i pochylni, prowadzących do budynków przy ul. Rybaków 3, 4, 5, 6, wysuniętych przed linię zabudowy do 3,0 m.

**§ 15**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże, 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) obowiązujące linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
9) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary pełnej ochrony oraz restytucji zasobów (strefa I);
10) drzewa do zachowania;
11) planowane nasadzenie uzupełniające szpaler drzew;
12) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni.
Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

**§ 16**

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 17**

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

**Przewodniczący Rady Miasta Gdyni**

***Tadeusz Szemiot***

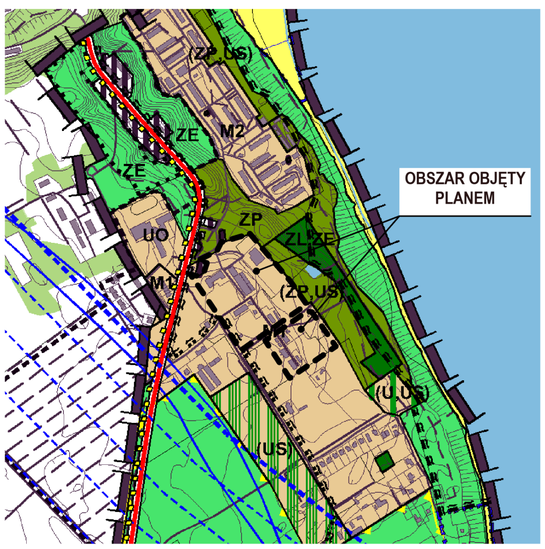
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY BABIE DOŁY W GDYNI, REJON ZESPOŁU DWORSKO-FOLWARCZNEGO NOWE OBŁUŻE



RYSUNEK PLANU, skala 1:1000




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.




## LEGENDA

### STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

**STREFY URBANISTYCZNE**

strefa przedmieść

**ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA**

tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) - PBC min. 80%

### STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

*U, M2... obszary istniejącej zabudowy*
*(U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy*

**TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE**

US — tereny usług sportu i rekreacji

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

**TERENY ZIELENI**

ZP — tereny zieleni urządzonej

**TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI**

*(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzone)*

drogi zbiorcze - klasy Z

ważniejsze lokalne trasy rowerowe

### ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

**TERENY ZAMKNIĘTE**

tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej

**TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO**

granice pasa ochronnego brzegu morskiego

**POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM**

krawędzie przecięcia powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska Gdynia Oksywie

poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/244/24
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 listopada 2024 r.

## OZNACZENIA

### USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

01 MW1

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA

MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

**TERENY ZIELENI I WÓD**

ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

**TERENY KOMUNIKACJI**

KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTEPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE

**WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

OBOWIĄZUJACE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSZARY PEŁNEJ OCHRONY ORAZ RESTYTUCJI ZASOBÓW (STREFA I)

DRZEWA DO ZACHOWANIA

PLANOWANE NASADZENIE UZUPEŁNIAJĄCE SZPALER DRZEW

STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI

**INFORMACJE**

GRANICE PASA OCHRONNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PRZEBIEG HISTORYCZNYCH ŚCIEŻEK

**ZALECENIA**

OSIE WIDOKOWE

PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY

PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY BABIE DOŁY W GDYNI, REJON ZESPOŁU DWORSKO-FOLWARCZNEGO NOWE OBŁUŻE**

| | |
|---|---|
| NAZWA RYSUNKU | RYSUNEK PLANU |
| DYREKTOR BIURA | mgr inż. arch. Iwona Markešić, POIU nr G-246/2008 |
| Z-CA DYREKTORA BIURA | dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIU nr G-231/2007 |
| PROJEKTANT | mgr inż. arch. Justyna Sobczak-Kozłowska |
| ZESPÓŁ PROJEKTOWY | mgr Łukasz Nowak<br>mgr inż. Sylwia Michałkiewicz, POIU nr G-216/2006<br>dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIU nr G-231/2007 |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA | mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09<br>mgr inż. Anna Butkiewicz, POM/0230/POOS/13<br>inż. Danuta Stojaczyk |
| ŚRODOWISKO | mgr Gabriela Fiutowska |

| PLAN NR | DATA | SKALA | NR RYS. |
|---|---|---|---|
| 0102 | listopad 2024 | 1:1000 | 1 |