UCHWAŁA NR XLVI/1426/22
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 26 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.[2)]), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem 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 dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem, oznaczony numerem ewidencyjnym 1407, obejmujący obszar o powierzchni 194,07 ha, którego granice przebiegają:
- od wschodu – wzdłuż linii brzegowej Zatoki Gdańskiej,
- od południa – wzdłuż północnego odcinka ul. Orłowskiej, wzdłuż dolinki rzeki Kaczej, dalej wzdłuż ul. Zapotocznej do ul. Huzarskiej,
- od zachodu – wzdłuż ul. Huzarskiej obejmując sąsiednią zabudowę mieszkaniową, następnie wzdłuż ulic: Powstania Wielkopolskiego, M. Kopernika i K. Tetmajera,
- od północy – wzdłuż ul. J. Ejsmonda i jej przedłużenia do brzegu morskiego,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 78 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 78 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 77 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1–R – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, strefa rezydencjalna**
Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych,

b) **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,

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

d) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**
Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

e) **MP – Zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi**
Tereny zabudowy jednorodzinnej z maksymalnie 6 pokojami gościnnymi,

f) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań**
Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 6 mieszkań.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

g) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

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) **UO – Usługi oświaty i wychowania,**

d) **US – Usługi sportu i rekreacji,**

e) **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej,

f) **UZ – Usługi zdrowia;**

3) Tereny zieleni:

a) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska,

b) **ZL – Lasy / zalesienia,**

c) **ZN – Zieleń chroniona**

Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

d) **ZP – Zieleń urządzona**,

e) **ZPL – Brzeg morski, plaża;**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

d) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe,**

e) **KDW – Drogi wewnętrzne,**

f) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej;**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę,**

b) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków lub wód opadowych,**

c) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych.**

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

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) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona walorów historycznych i kompozycyjnych zespołów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską poprzez zachowanie historycznej kompozycji głównych ulic, wnętrz urbanistycznych oraz historycznej zabudowy; kształtowanie nowej zabudowy w zgodzie ze skalą i tradycją przestrzenno-historyczną danego zespołu;
3) uwzględnienie zasad ochrony rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" – eliminacja lub ograniczenie zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych;
4) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności: ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
6) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie zarośli i zadrzewień w dolinie rzeki Kaczej,
   b) ograniczenie zainwestowania w strefie brzegowej oraz nadbrzeżnej do obsługi funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej,
   c) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zarośli i muraw),
   d) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni w granicach działek budowlanych,
   e) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych dróg.

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) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru „Kępa Redłowska" – uznanego za rezerwat rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 49/2001 z dnia 23 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 283). Zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 r. dla rezerwatu ustanowiony został plan ochrony (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1897); obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ww. rozporządzeniu i zarządzeniu;
2) na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą „Zatoka Pucka", kod obszaru – PLB 220005 (funkcjonujący na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków – Dz. U. nr 25, poz. 133 i nr 67 poz. 358, z 2012 r. poz. 358, z 2017 r. poz. 1416, z 2018 r. poz. 1789 oraz z 2022 r. poz. 96); obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726);
3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – pod nazwą „Klify i Rafy Kamienne Orłowa" PLH220105; obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody;

4) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu:
   a) dwie lipy drobnolistne, żywotnik olbrzymi – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 2 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2017 r. poz. 319),
   b) lipa drobnolistna – pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 7 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r.

   Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. uchwały Rady Miasta;
5) 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;
6) na obszarze objętym planem, poza granicami rezerwatu „Kępa Redłowska", mogą wystąpić chronione dziko występujące gatunki roślin, zwierząt i grzybów – obowiązuje ochrona gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;

2. Sposoby zagospodarowania terenu 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. 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 znajduje się zespół zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2022 r. poz. 840):
   a) zespół ruralistyczno-kuracyjny Orłowo w Gdyni (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 863 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego nr 1005), ze strefami ochrony:
      - strefa A – pełnej ochrony konserwatorskiej; obejmuje obszar szczególnie wartościowy – do bezwzględnego zachowania; w jego obrębie znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 2,
      - strefa K – ochrony krajobrazu; obejmuje obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym – położony na wyeksponowanej od strony Orłowa Kępie Redłowskiej z nabrzeżem klifowym;
2) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) – położone w granicach zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni:
   a) pensjonat – dawny Zajazd Adlera, ul. Orłowska 8 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 797 z dnia 7.12.1978 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego nr 933),
   b) Dom Kuracyjny wraz z działką, ul. Orłowska 2 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 909 z dnia 18.09.1984 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego nr 1064);
3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu willowo-letniskowego Orłowa, której północna część (fragment dawnego zespołu młyńskiego) położona jest na obszarze objętym planem; w strefie obowiązują:
   a) ochrona układu przestrzennego,
   b) zachowanie historycznego sposobu lokalizowania budynków;
4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, której południowy kraniec, obejmujący skwer przy zbiegu ulic K. Tetmajera i M. Kopernika, położony jest na obszarze objętym planem; w strefie obowiązuje ochrona układu przestrzennego;

5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu urbanistycznego domów jednorodzinnych i bliźniaczych TBO w Redłowie, której południowo-wschodni kraniec, obejmujący odcinek ul. M. Kopernika, położony jest na obszarze objętym planem; w strefie obowiązuje ochrona układu przestrzennego;
6) 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 wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 2,
      - obiekty historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.), obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        i) „Domek Żeromskiego” (dawny budynek mieszkalny), ul. Orłowska 6,
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        i) budynek mieszkalny, ul. Huzarska 6,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Huzarska 8,
        iii) budynek mieszkalny (dawna chata rybacka), ul. Orłowska 4,
        iv) budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 2,
        v) zabudowa dawnego Sanatorium „Zdrowie”, ul. Zaciszna 2a,
        vi) budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 4a,
        vii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 8,
   c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
      - obiekty historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej, utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
        i) budynek gospodarczy, ul. Orłowska 8,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 4,
        iii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 10,
        iv) trybuna dawnego miejskiego stadionu piłkarskiego – tzw. „górka”, ul. Ejsmonda 1,
   d) **budowle obronne i elementy fortyfikacji o walorach kulturowych** obejmujące:
      - stanowiska Baterii Artylerii Stałej nr 1, 2 (osunięte), 3 i 4,
      - zespół transzei na terenie rezerwatu „Kępa Redłowska” (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
      - stanowiska ogniowe – rkm, ckm (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
      - stanowiska dowodzenia SD, ESD (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
      - garaż reflektora i podziemna elektrownia (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
      - stanowisko obserwacji bocznej (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
      - schron, ul. Orłowska 1,
   e) 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 oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku, takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.), pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów,
   f) 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,
   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; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają

także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku, takie jak ogrodzenia i obiekty małej architektury, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny,

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,

i) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy,

j) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego historycznych budowli obronnych i elementów fortyfikacji wymienionych w pkt 6 lit. d; dopuszcza się zmianę funkcji historycznych budowli obronnych i elementów fortyfikacji oraz ich adaptację na inne cele;

7) 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, 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 i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) drogi publiczne i place miejskie,
   b) ciągi piesze i rowerowe na terenach należących do miasta,
   c) tereny zieleni urządzonej – publiczne parki miejskie, promenady lub bulwary,
   d) brzeg morski i plaże,
   e) tereny sportowo-rekreacyjne;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:
   a) ciągi piesze orientacyjnie wskazane na rysunku planu (na obszarze rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 14 lipca 2021 r. w sprawie wyznaczenia szlaków udostępnionych dla ruchu pieszego i rowerowego w rezerwacie przyrody „Kępa Redłowska”),
   b) tereny zieleni ogólnodostępnej,
   c) drogi wewnętrzne;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i rowerowych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie,
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż brzegu morskiego należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni, dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
   c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11; obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,
   d) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów publicznych, z zastrzeżeniem adaptacji istniejących schodów lub pochylni,

e) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,

f) na terenach zieleni dopuszcza się urządzanie parków dla psów,

g) 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

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny: 06 MN1,MW1, 17 MW2, 18 MW2, 19 MW2, 20 MW2, 21 MW2,U, 22 MW2,U, 23 MW2:

1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, 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 oraz w systemie platform parkingowych 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 przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, jest udostępnienie całej jej powierzchni 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 lub 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 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3890) 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 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 157 poz. 3274). W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej

Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 457, 1079, 1604, 1250); obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, 1641 i 2368 oraz z 2022 r. poz. 88, 258, 855, 1079, 1549) stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. ustawy. Projekt zagospodarowania działki lub terenu położonego w pasie ochronnym spełniający wymogi art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 i 1986 oraz z 2022 r. poz. 88, 1557, 1783, 1768, 1846), przed zatwierdzeniem w decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzgodnić z właściwym terytorialnie dyrektorem urzędu morskiego, w zakresie wpływu projektowanego zagospodarowania na stan pasa technicznego;

2) zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich" (Dz. U. z 2016 r. poz. 678) planowana jest ochrona brzegu morskiego; dla brzegu morskiego znajdującego się w granicach planu ustalono zadania mające na celu m.in. zapewnienie minimalnych poziomów bezpieczeństwa brzegu morskiego, określanych w przepisach wydanych na podstawie ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
3) na części obszaru objętego planem występują obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych, wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych zgodnie z ustawą Prawo wodne i wskazane na rysunku planu:
   a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, stanowiący obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne,
   b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

   Dla zabudowy lokalizowanej na obszarach zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych wymagane jest:
   a) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed skutkami powodzi morskiej do rzędnej 2,42 m n.p.m.,
   b) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej 2,11 m n.p.m.;
4) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:
   a) osuwiska:
      - nr 77092, rejon ul. M. Kopernika, osuwisko aktywne okresowo; występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 77093, rejon ul. M. Kopernika, osuwisko nieaktywne; występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 77094, teren rezerwatu, wschodni stok Kępy Redłowskiej, osuwisko aktywne okresowo; występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 77095, teren rezerwatu, wschodni stok Kępy Redłowskiej, osuwisko w części aktywne okresowo, w części aktywne ciągle; występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 77096, teren rezerwatu, osuwisko w części aktywne okresowo, w części aktywne ciągle; występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 77097, teren rezerwatu, osuwisko aktywne ciągle; występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 77103, rejon ul. K. Tetmajera, osuwisko w części aktywne ciągle, w części nieaktywne, występują skomplikowane warunki gruntowe.

   Na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów tymczasowych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń i obiektów wymienionych w kartach terenów; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych,
   b) tereny zagrożone ruchami masowymi:
      - nr 9298, teren rezerwatu – występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 9299, teren rezerwatu – występują skomplikowane warunki gruntowe,
      - nr 9300, rejon ulic M. Kopernika i Orląt Lwowskich – występują skomplikowane warunki gruntowe,

- nr 9301, rejon ul. K. Tetmajera – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9302, rejon ul. Zacisznej, południowa część terenu rezerwatu – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9319, rejon ulic K. Tetmajera i M. Kopernika – występują skomplikowane warunki gruntowe.

Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;

5) 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;
6) obszar objęty granicami planu nie jest objęty zasięgiem obszarów zagrożenia powodziowego od strony rzeki Kaczej, wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. Na rysunku planu wskazano informacyjnie orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowania: „Aktualizacja rzędnych zwierciadła i granic zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przekroczenia 10% i 1% na rzece Kaczej poniżej potoku Przemysłowego” Szydłowski M., Zima P., 2013 r. 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);
7) w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem znajduje się ujęcie wody dla szpitala, z obszarem ochrony bezpośredniej, zlokalizowane na działce nr 1782 przy ul. Huzarskiej. Na obszarze ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
8) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów;
9) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Redłowskiej – w strefie do 7 m od linii rozgraniczających drogi, występuje lub może wystąpić oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (na terenach położonych wzdłuż); występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB). 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, stolarka dźwiękoszczelna i systemy wentylacyjne, zieleń izolacyjna itp.);
10) na obszarze objętym planem znajdują się tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, 1641, z 2022 r. poz. 1846). Na rysunku planu wskazano granice terenu zamkniętego – teren kompleksu wojskowego K–4039.

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 815, z 2022 r. poz. 1846).

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 drogę zbiorczą – ul. Powstania Styczniowego oraz drogi lokalne – ul. J. Ejsmonda i ul. Orłowską;

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa skrzyżowania dróg na terenie 52 KD-Z 1/2,
   b) rozbudowa dróg lokalnych: 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) wraz z pętlą autobusową i 56 KD-L 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),
   c) przebudowa drogi lokalnej 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska),
   d) budowa dróg dojazdowych: 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego), 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska), 64 KD-D 1/2 (ul. Zapotoczna), 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),
   e) budowa ciągów pieszych i rowerowych 67 KD-X i 69 KD-X,
   f) rozbudowa ciągu pieszego 70 KD-X,
   g) budowa parkingu samochodowego na terenie 73 ZP,KS i 54 KD-L 1/2,
   h) budowa i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1–2 stanowisk postojowych na 1 mieszkanie; w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,8–1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
   c) usługi, gastronomia, rzemiosło, handel o pow. sprzedaży do 2000 m^2 – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
   d) hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
   e) biura, urzędy – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
   f) przedszkola, szkoły podstawowe i średnie – min. 1 stanowisko postojowe na 1 salę lekcyjną w szkole oraz min. 1 stanowisko postojowe na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 stanowiska postojowe powinny być łatwo dostępne jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów,
   g) stadiony, obiekty sportowe – 5–20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
   h) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię,
   i) 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,
   j) 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,
   k) 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:
      - min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe: min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 stanowiska na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,
      - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach,
   b) obiekty usługowe:
      - szkoły – min. 10 stanowisk postojowych na 1 salę lekcyjną,

- hotele, pensjonaty – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
- stadiony, obiekty sportowe – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
- pozostałe usługi – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
- zaleca się zabezpieczenie stanowisk postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

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 oraz dla obiektów położonych w strefie A zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nie obowiązują minimalne wskaźniki parkingowe ustalone w pkt 3 i 4;
8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach tych terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej:
   a) na terenie 30 US dopuszcza się indywidualne ujęcie wody przeznaczone na utrzymanie terenów zielonych oraz obiektów sportowych;
2) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej:
   a) ustala się rezerwę terenu dla planowanej przebudowy przepompowni ścieków sanitarnych w granicach terenu 11 MN3, wskazanej orientacyjnie na rysunku planu symbolem K;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenu dróg publicznych, z pozostałych terenów komunikacji należących do miasta – do kanalizacji deszczowej, do cieku naturalnego 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 i ograniczających jego wielkość,
   c) 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,
   d) ustala się rezerwę terenu dla planowanej przebudowy przepompowni wód opadowych w granicach terenu 11 MN3, wskazanej orientacyjnie na rysunku planu symbolem K,
   e) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren rezerwatu;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
   b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
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; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu i zespołu zabytkowego;
8) usuwanie odpadów – 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 oraz § 8 ust. 1 pkt 4,

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych i rowerowych lub w strefie stanowiącej rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną, 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 gazowe, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych, z wyjątkami opisanymi w kartach terenów,

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

3. W wyjątkowych uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg 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 i gabaryty obiektów budowlanych oraz nieprzekraczalne 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 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,

   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 daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

   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 płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

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 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, 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);

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 TERENÓW O NUMERACH 01–02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 0,57 ha,
   b) teren nr **02** – 0,36 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA**,
   b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna na terenie 02 MN1-R;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny położone są w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo wpisanym do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu willowo-letniskowego Orłowa, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3,
   c) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 8,
      - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
        i) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 4,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 10;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,3,
      - dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – 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 0,7,
   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 zabudowy jednorodzinnej – do 9,5 m,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 11 m,
  iii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom podłogi pierwszej kondygnacji nadziemnej nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji:
  i) frontowej – do 20 m,
  ii) bocznej – do 12,5 m,

c) rodzaj dachu:
- dach płaski lub stromy – dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane,
- dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym; przy czym dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – w nawiązaniu do stanu istniejącego,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 64 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,
- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,2 powierzchni działki budowlanej; w przypadku dobudowy klatki schodowej, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 0,22 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% 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 zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m^2,

b) na terenie 02 MN1-R nie dopuszcza się realizacji zabudowy na działkach budowlanych, wydzielonych przed uchwaleniem planu, o powierzchni mniejszej niż 750 m^2,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 24 m,
d) 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) część terenu 02 MN1-R, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 8,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 64 KD-D 1/2 i od ul. Zapotocznej (poza granicami planu),
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.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA,**
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna na działce nr 1754;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych,
c) ustala się strefy wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach stref dopuszcza się:
- utwardzone dojścia i dojazdy do budynku realizowane z ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych, płyt ażurowych,
- obiekty małej architektury,
- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – 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,
- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – 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 w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 8 m, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 11 m, od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 12,5 m,
  iii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 2 m,
- liczba kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się 3. kondygnację od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 20 m,

c) rodzaj dachu:
- dach płaski lub stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30°–45°,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachów stromych w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,4 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 63 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m^2,
- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,15 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, 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,

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 650 m^2,

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 30°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska) przez teren 10 MN2; adaptuje się, istniejący przed uchwaleniem planu, dojazd do zabudowy na działce nr 1754 od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska) ciągiem 66 KD-X,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,69 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna na działce nr 1798/2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych,

c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się:
- obiekty małej architektury,

- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

d) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – 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,
- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 1,35,

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 zabudowy jednorodzinnej – do 9 m, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 12 m, od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 12,5 m,
  iii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1 m, a w przypadku adaptowanej zabudowy wielorodzinnej o więcej niż 3 m,
- liczba kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się 3. kondygnację od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku jednorodzinnego nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 20 m,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 62 KD-D 1/2; 5 m i 9 m od linii rozgraniczającej z terenem 45 ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,23 powierzchni działki budowlanej,
- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,24 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 790 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 – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska),
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI – teren przeznaczony na dołączenie do nieruchomości położonej poza granicami planu**,
   b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza (poza granicami planu);
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem i może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;
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 dróg: ul. Szyprów i ul. Armatorów (poza granicami planu) i od ciągu 68 KD-X,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,54 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - budynek mieszkalny, ul. Huzarska 6,
      - budynek mieszkalny, ul. Huzarska 8;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8, 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, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia połaci 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,
- dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 18 m i zgodnie z rysunkiem planu od drogi 62 KD-D 1/2,
- linie zabudowy od strony drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) nie dotyczą parterowych garaży,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu na jednej działce budowlanej,
j) pozostałe zasady zagospodarowania terenu 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 – 29 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 5°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),
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 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,UK,UT – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy 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 6:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – „Domek Żeromskiego” (dawny budynek mieszkalny), ul. Orłowska 6,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalny (dawna chata rybacka), ul. Orłowska 4,

c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, wysokości, bryły i usytuowania na działce do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską – domów mieszkalnych przy ul. Orłowskiej 4 i 6 – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
- 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 16 m,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°; wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b tiret pierwsze,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,

d) kolorystyka budynków:

- w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) zabudowa i zagospodarowanie terenów powinno być dostosowane do istniejącego ukształtowania terenu,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu lub intensywność 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 – 800 m^2,
b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m^2,
c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
d) 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 technicznego 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 do rzędnej 3,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) i 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),
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.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,UT – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 4a,
c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 lub 4a – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
- 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 – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°; wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b tiret pierwsze,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,

d) kolorystyka budynków:
- w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) zabudowa i zagospodarowanie terenów powinno być dostosowane do istniejącego ukształtowania terenu,

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

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 650 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 +/– 15°;

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) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

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.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

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 8 m,
      - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
      - poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      - szerokość elewacji frontowej – do 15 m,
   c) rodzaj dachu – płaski,
   d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi 61 KD-D 1/2; 3 m od linii rozgraniczającej drogi 56 KD-L 1/2,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
   i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m^2 i 18 m,
      - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 320 m^2 i 12 m,
   b) 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) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8,

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, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30°–40°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m i 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 63 KD-D 1/2,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej),

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 650 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których łączna powierzchnia wynosi min. 460 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 230 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,

- dla zabudowy bliźniaczej – 9 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren ustala się dojazd do terenu 03 MN1.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 11 – 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **11** – 0,30 ha,

b) teren nr **12** – 0,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu 12 MN3 wzdłuż ul. Redłowskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 9,

c) ustala się strefy wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,4,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 4 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) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 15 m,
  ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – do 11 m,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek):
  i) na terenie 11 MN3 – 220 m^2,
  ii) na terenie 12 MN3 – 170 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 7 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) części terenów znajdują 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 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
- do terenu 11 MN3 od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich),

- do terenu 12 MN3 od dróg: 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich), 71 KDW (ul. M. Kopernika); do terenu urządzeń elektroenergetycznych (działka nr 1205) od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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 1,2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 4 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) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 15 m,
  ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – do 11 m,
  iii) szerokość ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – do 36 m,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,

- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 60 KD-D 1/2,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,44 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m^2 i 12 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 250 m^2 i 7 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA,**

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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 0,9,

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) oraz adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,

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, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia połaci 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,33 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) oraz adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej oraz adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – 300 m^2 i 7 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 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 0,6,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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 0,6,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8,

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 73 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,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia połaci 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogi 63 KD-D 1/2,
f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 240 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 170 m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/– 30°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA – teren przeznaczony na dołączenie do nieruchomości położonych poza granicami planu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz realizacji budynków,

b) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem i może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH –nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,4,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do okapu dachu stromego – do 7 m; wysokość do kalenicy dachu – max. 13 m,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      - szerokość elewacji frontowej – do 36 m,
   c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia wynoszącym 40°, dopuszcza się lukarny;
   d) kolorystyka budynków – w nawiązaniu do zespołów zabudowy mieszkaniowej istniejącej w bliskim sąsiedztwie,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 60 KD-D 1/2; 6 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 71 KDW; przy czym ograniczenia zawarte w § 13 pkt 2 lit. b i lit. c nie dotyczą terenu 17 MW2,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,44 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
   h) pozostałe zasady zagospodarowania terenu, określono w § 7 ust. 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 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 +/– 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu 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 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika) i 71 KDW,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 m,
      - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu 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 – 30 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 5°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77093 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA,**
b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW2,U,
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 mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,20; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW2,U – 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 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 74 m n.p.m.,
- w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW2,U wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m, przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 23 m,

c) rodzaj dachu – płaski,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3 m od linii rozgraniczającej drogi 56 KD-L 1/2,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW2,U – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 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 +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 56 KD-L 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 20**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
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 77 m n.p.m.,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 30 m,

c) rodzaj dachu – zgodnie z istniejącym nachyleniem,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m i 6 m od linii rozgraniczającej drogi 62 KD-D 1/2; 4 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 63 KD-D 1/2,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu 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 – 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 – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 62 KD-D 1/2 i 63 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby 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) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 89,0 m n.p.m.,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 50 m,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne 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) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy usługowej – 1500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
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 +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77093 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby 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) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 15 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi 62 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
f) dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek nr 1731 i 1732 oraz działek nr 1737 i 1738,
g) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z terenem 14 MN3 na działce nr 1738,
h) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
k) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 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 – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) i od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,69 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
b) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych,
c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się:
- budowle/urządzenia sportowo-rekreacyjne (place zabaw, boiska, siłownie zewnętrzne itp.) o łącznej powierzchni do 200 m^2,
- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 15 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 32 m,

c) rodzaj dachu – płaski,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
j) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
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 +/– 30°;

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 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi wewnętrznej 71 KDW (ul. M. Kopernika),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UT,UZ – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI ZDROWIA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren lub jego część, na której realizowane będą usługi zdrowia, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny szpitali w miastach lub tereny domów opieki społecznej,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów,
c) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – zabudowa dawnego Sanatorium „Zdrowie”, ul. Zaciszna 2a; w przypadku ingerencji w strukturę budynku lub jego rozbiórki należy w nowej zabudowie uwzględnić cechy charakterystyczne obiektu chronionego, tj.:
  i) formę architektoniczną bryły (główna bryła budynku na planie prostokąta z wycofaniem kondygnacji parteru – a w przypadku 6. kondygnacji z wycofaniem również piętra – w stosunku do obrysu wyższych kondygnacji o co najmniej 1 m od strony południowo-wschodniej; dwukondygnacyjna rotunda połączona łącznikiem z główną bryłą),
  ii) usytuowanie na działce,
  iii) detal architektoniczny;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
   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 33,5 m n.p.m.,
      - liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      - dopuszcza się szóstą kondygnację i podwyższenie wysokości do 36 m n.p.m., pod warunkiem wycofania przynajmniej od strony południowo-wschodniej obrysu podwyższonej części w stosunku do pozostałej części budynku – realizacja szóstej kondygnacji nie powinna przekraczać 75% powierzchni rzutu piątej kondygnacji,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 33,5 m n.p.m.,
      - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
   c) rodzaj dachu – płaski,
   d) kolorystyka budynków – w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających drogi 65 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
   h) na terenie przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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 – 3500 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 +/– 15°;

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) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77097 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4; dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),
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) na terenie zlokalizowana jest historyczna ścieżka spacerowa, której przebieg orientacyjnie wskazano na rysunku planu.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 2,30 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO,U – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, ZABUDOWA USŁUGOWA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren lub jego część, na której zrealizowane będą usługi oświaty i wychowania, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów,
c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni,
d) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,6, 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 – do 12 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
c) rodzaj dachu – płaski,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 58 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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 – 1000 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 +/– 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią osuwiska nr 77092 i nr 77103 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
b) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9301 i nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

24. **KARTA TERENU O NUMERZE 26**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
c) rodzaj dachu – płaski,
d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce nr 1753 przy jej wschodniej granicy;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 5°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA – 0,88 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, budynek parafialny, plebania);
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
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 budynku kościoła – budynek wraz z elementami, które zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie są wliczane do jego wysokości, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie może przekraczać wysokości 110 m n.p.m.,
- wysokość pozostałych budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m, przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
c) rodzaj dachu:
- dach płaski lub stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 25°–35°, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dla budynku kościoła – dowolny,
d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- pokrycie dachu kościoła – nie ustala się,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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 – 2000 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 +/– 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77093 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9300 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika); adaptuje się istniejący dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 (ul. Redłowska),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,55 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK,UO,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie znajduje się grupowy pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 4,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:
- pensjonat – dawny Zajazd Adlera, ul. Orłowska 8,
c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – budynek gospodarczy, ul. Orłowska 8,
d) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – dawanego Zajazdu Adlera (ul. Orłowska 8) lub Domu Kuracyjnego (ul. Orłowska 2) – oznaczonych na rysunku planu;

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 0,6,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 10 m dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 12 m z zastrzeżeniem pkt 5 lit b tiret czwarte,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami

nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- wysokość budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,
- liczba kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle: do 2 kondygnacji, dopuszcza się 3. kondygnację nadziemną w poddaszu dachu stromego lub w przypadku dachu płaskiego, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
- poziom podłogi pierwszej kondygnacji nadziemnej nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 11°–20°,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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 – 1000 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

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – do rzędnej 3,8 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) i od ciągu 69 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.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 29**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UK,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI,**

b) funkcja adaptowana – istniejąca funkcja mieszkaniowa;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:
- Dom Kuracyjny wraz z działką, ul. Orłowska 2,
c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – Domu Kuracyjnego (ul. Orłowska 2) – oznaczonego na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- wysokość budynku objętego ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,
- 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,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
c) rodzaj dachu:
- płaski lub stromy – o kącie nachylenia połaci wynoszącym 11°–25°; dla budynku objętego ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,
d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
e) linie zabudowy – nie ustala się,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
i) na terenie przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 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 technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) i 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),
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.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 30**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 5,84 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI**
   b) wymagana jest realizacja co najmniej dwóch kortów tenisowych na terenie działki nr 2094,
   c) dopuszcza się lokalizację obiektów z zakresu usług turystyki i usług zdrowia w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług turystyki i usług zdrowia wskazanej na rysunku planu – US,UT,UZ;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów,
   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; w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – trybuna dawnego miejskiego stadionu piłkarskiego – tzw. „górka”, ul. Ejsmonda 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 – 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 – do 11 m, przy czym w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług turystyki i usług zdrowia – do 13 m,
      - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
   c) rodzaj dachu – dowolny,
   d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających drogi 54 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym,
   h) dopuszcza się lekkie zadaszenia (np. typu namiotowego) nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie uwzględnia się przy bilansowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5 lit. a–f,
   i) nowowprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

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, dopuszcza się tolerancję +/– 30°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy J. Ejsmonda (53 KD-L 1/2, 54 KD-L 1/2 oraz częściowo poza obszarem objętym planem), dopuszcza się dojazd przez teren 36 ZL – istniejącym zjazdem,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,26 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, 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. 50% powierzchni terenu,
   c) nowowprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,
   d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
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 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda); dopuszcza się dojazd przez teren 73 ZP,KS,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   UT – USŁUGI TURYSTYKI;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 2,
c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 lub 4a – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,
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,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
c) rodzaj dachu:
- dach stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 15°–20°,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe; nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,
d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
h) zabudowa i zagospodarowanie terenów powinno być dostosowane do istniejącego ukształtowania terenu,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu lub intensywność 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 – 650 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
a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),
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.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 33**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UT – USŁUGI TURYSTYKI;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 lub 4a – oznaczonych na rysunku planu;
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 9 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 21 m,
c) rodzaj dachu:
- dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 15°–20° lub 35°–45°,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogi 65 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
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 technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),
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.

32. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 34–35**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **34** – 0,15 ha,
b) teren nr **35** – 1,28 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) część terenu 35 ZE znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 3;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne,
c) na terenach przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu,
d) na terenie 34 ZE przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
e) nowowprowadzana zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) części terenów 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 34 ZE od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich),
- do terenu 35 ZE od dróg: 52 KD-Z 1/2 (ul. Powstania Styczniowego), 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego) i 72 KDW (ul. Huzarska),
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY
a) przez teren 35 ZE dopuszcza się dojazd do terenu 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.

33. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 36–39**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **36** – 29,25 ha,
   b) teren nr **37** – 0,15 ha,
   c) teren nr **38** – 0,01 ha,
   d) teren nr **39** – 3,68 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZL – LASY, ZALESIENIA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   b) na terenie 36 ZL przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   c) na terenach 36 ZL i 39 ZL przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu 36 ZL, tereny 37 ZL i 38 ZL znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) części terenu 36 ZL, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią osuwiska nr 77092, nr 77093 i nr 77103 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   c) części terenu 36 ZL, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9300, nr 9301 i nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   d) część terenu 39 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   e) na terenie 36 ZL występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd tylko dla służb leśnych:
      - do terenu 36 ZL: od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika) przez teren 48 ZP,KS, od drogi 53 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda, ulica w większości poza obszarem objętym granicami planu), od drogi 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera), od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich) przez teren 34 ZE oraz od ciągu 70 KD-X,
      - do terenu 37 ZL od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),
      - do terenu 38 ZL od drogi wewnętrznej 72 KD-W (ul. Huzarska) i przez ciąg 66 KD-X,
      - do terenu 39 ZL od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) poprzez ciąg 67 KD-X oraz od ul. Szyprów (poza obszarem objętym planie) poprzez ciąg 67 KD-X oraz ciąg 68 KD-X (ul. Szyprów);
9) INNE ZAPISY
   a) przez teren 36 ZL dopuszcza się dojazd do terenu 30 US – istniejącym zjazdem z ul. J. Ejsmonda.

34. **KARTA TERENU O NUMERZE 40**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA – 107,01 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZN – ZIELEŃ CHRONIONA – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren stanowi obszar rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) teren znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo wpisanym do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską – historyczne budowle obronne, elementy fortyfikacji – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. j:
- stanowiska Baterii Artylerii Stałej nr 1, 2 (osunięte), 3 i 4,
- zespół transzei na terenie rezerwatu „Kępa Redłowska" (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
- stanowiska ogniowe – rkm, ckm (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
- stanowiska dowodzenia SD, ESD (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- garaż reflektora i podziemna elektrownia (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- stanowisko obserwacji bocznej (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim);

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) dopuszcza się wejścia do rezerwatu wyłącznie w wyznaczonych miejscach, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
c) ustala się ciągi piesze, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu (zgodnie z projektem realizacyjnego udostępnienia i oznakowania rezerwatu) oraz zakaz ruchu poza tymi ciągami,
d) ustala się udostępnienie ciągu pieszego dla ruchu rowerowego (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej) na drodze gruntowej położonej po wschodniej stronie wydzielenia terenu 41 ZP (bez dokonywania zmiany parametrów technicznych drogi),
e) na terenie znajduje się punkt widokowy – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
d) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią osuwiska nr 77094, nr 77095, nr 77096 i nr 77097 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
e) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9298, nr 9299 i nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd tylko dla służb leśnych – istniejącymi zjazdami: od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) przez teren 73 ZP,KS, od drogi 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) przez teren 46 ZP, od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika) przez teren 43 ZP, od drogi 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego) przez teren 35 ZE, od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska) przez teren 45 ZP, od ciągu 69 KD-X oraz od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska);

9) INNE ZAPISY
a) na terenie zlokalizowane są historyczne ścieżki spacerowe oraz punkty widokowe, których orientacyjne przebiegi i lokalizacje wskazano na rysunku planu.

35. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 41 – 45**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **41** – 3,07 ha,
b) teren nr **42** – 0,09 ha,
c) teren nr **43** – 0,97 ha,
d) teren nr **44** – 0,22 ha,
e) teren nr **45** – 0,91 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 42 ZP położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe,
   c) na terenie 43 ZP przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   d) na terenie 43 ZP przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   e) nowo wprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,
   f) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren 41 ZP i część terenu 43 ZP znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 41 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9299, nr 9300 i nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   c) na terenach 41 ZP i 42 ZP występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      - do terenu 41 ZP od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) przez teren 73 ZP,KS,
      - do terenu 42 ZP od dróg: 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika) i 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera),
      - do terenu 43 ZP od dróg: 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika) i 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),
      - do terenów 44 ZP i 45 ZP od dróg: 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) i 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska),
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY
   a) przez teren 43 ZP i teren 45 ZP dopuszcza się dojazd do terenu 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 46**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA,**
   b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym stanowiących zaplecze kąpieliska i plaży;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską – historyczna budowla obronna, obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. j:
      - schron, ul. Orłowska 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
      - zagospodarowania rekreacyjnego, obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

- tymczasowych obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, poza obszarem skarpy, zgodnie z parametrami określonymi w lit. b–g,

b) intensywność zabudowy – do 0,075,

c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 4,5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1 m,
- liczba kondygnacji – do 1 kondygnacji, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

d) rodzaj dachu – dowolny,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 100 m^2, nie wliczając powierzchni istniejącego schronu,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu 46 ZP,

h) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego placu, stanowiącego uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej ul. Orłowskiej,

i) na terenie przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

j) nowo wprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

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) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77097 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4; poza obszarem skarpy dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu,

d) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska), 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.

37. **KARTA TERENU O NUMERZE 47**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZP,KD-X,U – ZIELEŃ URZĄDZONA, PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym stanowiących zaplecze kąpieliska i plaży;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 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,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działek nr 1827 i nr 1828,
- nie dotyczą tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c,

e) powierzchnia zabudowy – w granicach wyznaczonych liniami zabudowy – do 290 m^2,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu 47 ZP,KD-X,U,

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

h) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe,

i) na terenie przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

j) na terenie przewidzieć trasę rowerową, której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

k) nowowprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

l) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77094 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu,

e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd – od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda), dopuszcza się dojazd od strony Bulwaru Nadmorskiego (częściowo poza obszarem objętym planem),

b) na terenie zlokalizowana jest przepompownia ścieków sanitarnych,

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenów 49 ZPL i 50 ZPL.

38. **KARTA TERENU O NUMERZE 48**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem miejsc postojowych, zagospodarowania rekreacyjnego, pomników, obiektów małej architektury oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu,
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77092 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika) i 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera),
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY
a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 36 ZL.

39. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 49–50**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **49** – 0,15 ha,
b) teren nr **50** – 0,47 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZPL – BRZEG MORSKI, PLAŻA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz realizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu kąpieliska, systemów ochrony brzegów morskich, obiektów służących zagospodarowaniu rekreacyjnemu,
b) na terenie 50 ZPL dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów sezonowych związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż; lokalizacja sezonowego zagospodarowania plaż zgodnie z corocznie uzgodnionym z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej planem sezonowego zagospodarowania plaż,
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) tereny znajdują się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) tereny stanowią obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd dla służb komunalnych, ratowniczych i zaopatrzenia – od strony Bulwaru Nadmorskiego (poza obszarem objętym planem) – przez teren 47 ZP,KD-X,U,
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

40. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 51–52**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **51** – 0,22 ha,
   b) teren nr **52** – 0,12 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **51 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Redłowska**,
   b) **52 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Powstania Styczniowego;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 51 KD-Z 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 52 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju dróg 51 KD-Z 1/2 i 52 KD-Z 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   b) na terenie 52 KD-Z 1/2 dopuszcza się elementy pętli autobusowej,
   c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   d) na terenie 51 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

41. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 53–54**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **53** – 0,03 ha,
   b) teren nr **54** – 0,59 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **53 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – poszerzenie ul. J. Ejsmonda (pozostała część pasa drogowego poza obszarem objętym planem),**
   b) **54 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. J. Ejsmonda;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 53 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 54 KD-L 1/2 – min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona pętlą umożliwiającą zawracanie autobusów;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju drogi 54 KD-L 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   b) na terenie 54 KD-L 1/2 dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego obiektu związanego z funkcjonowaniem pętli autobusowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 36 m^2,
   c) teren 54 KD-L 1/2 znajduje 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 3,
   e) na terenie 54 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

42. **KARTA TERENU O NUMERZE 55**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,19 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   55 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. M. Kopernika;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju drogi, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu urbanistycznego domów jednorodzinnych i bliźniaczych TBO w Redłowie, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 18,4 m – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

43. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 56–57**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **56** – 0,17 ha,
   b) teren nr **57** – 0,24 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **56 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Powstania Wielkopolskiego,**
   b) **57 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Orłowska;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 57 KD-L 1/2 położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 56 KD-L 1/2 – min. 12,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 57 KD-L 1/2 – min. 10,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju drogi 56 KD-L 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   b) teren 57 KD-L 1/2 znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
   c) część terenu 57 KD-L 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
   d) część terenu 57 KD-L 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 3,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,
   e) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

44. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 58–65**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **58** – 0,87 ha,
   b) teren nr **59** – 0,19 ha,
   c) teren nr **60** – 0,35 ha,
   d) teren nr **61** – 0,25 ha,
   e) teren nr **62** – 0,38 ha,
   f) teren nr **63** – 0,15 ha,
   g) teren nr **64** – 0,10 ha,
   h) teren nr **65** – 0,10 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **58 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. K. Tetmajera**,
   b) **59 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Orląt Lwowskich**,
   c) **60 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Kopernika**,

d) **61 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Powstania Wielkopolskiego**,
e) **62 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Huzarska**,
f) **63 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Huzarska, ul. Ułańska**,
g) **64 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Zapotoczna**,
h) **65 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Zaciszna;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie 65 KD-D 1/2 znajduje się pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 4,
   b) na terenie 60 KD-D 1/2 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 58 KD-D 1/2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4,
   b) teren 65 KD-D 1/2 położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   c) teren 64 KD-D 1/2 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu willowo-letniskowego Orłowa, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3,
   d) teren 64 KD-D 1/2 położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo wpisanym do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 58 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 59 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania,
   c) dla drogi 60 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m,
   d) dla drogi 61 KD-D 1/2 – min. 10 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m,
   e) dla drogi 62 KD-D 1/2 – min. 9 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu,
   f) dla drogi 63 KD-D 1/2 – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu,
   g) dla drogi 64 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi; droga zakończona placem do zawracania,
   h) dla drogi 65 KD-D 1/2 – min. 6 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) w przekrojach dróg: 59 KD-D 1/2, 60 KD-D 1/2, 61 KD-D 1/2, 62 KD-D 1/2 i 64 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej),
   b) teren 65 KD-D 1/2 znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,
   c) części terenów 60 KD-D 1/2 i 61 KD-D 1/2, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
   d) część terenu 65 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 3,55 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,
   e) część terenu 58 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9301 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   f) część terenu 65 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   g) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

h) na terenach: 58 KD-D 1/2, 59 KD-D 1/2 i 60 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8,

i) na terenie 65 KD-D 1/2 zlokalizowana jest historyczna ścieżka spacerowa, której przebieg orientacyjnie wskazano na rysunku planu.

45. **KARTA TERENU O NUMERZE 66**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   b) funkcja adaptowana – dojazd do istniejącego, w momencie uchwalenia planu, budynku przy ul. Huzarskiej 3, położonego na terenie 03 MN1;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) część terenu znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa" – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 3;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 4,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
   b) ciągiem dopuszcza się dojazd do terenu 38 ZL,
   c) zaleca się stosowanie ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię ciągu pieszego np. płyt ażurowych,
   d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

46. **KARTA TERENU O NUMERZE 67**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się,
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się,
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ciągu przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   c) ciągiem dopuszcza się dojazd do terenu 39 ZL.

47. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 68–70**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **68** – 0,03 ha,
   b) teren nr **69** – 0,12 ha,
   c) teren nr **70** – 0,04 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **68 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY – ul. Szyprów,**
   b) **69 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY,**
   c) **70 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 69 KD-X położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ciągu 68 KD-X – min. 5,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla ciągu 69 KD-X – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla ciągu 70 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) w przekroju ciągów 68 KD-X i 69 KD-X przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   b) część terenu 69 KD-X znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
   c) część terenu 69 KD-X znajduje się w granicach, pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
   d) część terenu 69 KD-X, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – do rzędnej 4,1 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,
   e) część terenu 68 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 4,
   f) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   g) ciągiem 68 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 05 MN1,MP i 39 ZL,
   h) ciągiem 69 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów: 28 UK,UO,UT, 40 ZN i 77 K,ZP,U,
   i) ciągiem 70 KD-X dopuszcza się dojazd do terenu 36 ZL.

48. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 71–72**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **71** – 0,07 ha,
   b) teren nr **72** – 0,08 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **71 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. M. Kopernika,**
   b) **72 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Huzarska;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) część terenu 72 KDW znajduje się w granicach rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 1,
   b) część terenu 72 KDW znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 3;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 71 KDW – min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 72 KDW – min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;
7) INNE ZAPISY
   a) części terenów znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,
   b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   c) na terenie 71 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8,
   d) droga 72 KDW zakończona urządzonym wejściem do rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”.

49. **KARTA TERENU O NUMERZE 73**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   73 ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – zieleń urządzona, parking;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się,
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem miejsc postojowych, zagospodarowania rekreacyjnego, pomników, obiektów małej architektury oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%,
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) terenie 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 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY
a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenów: 31 UT,US, 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska” oraz 41 ZP.

50. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 74–75**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 74 – 0,13 ha,
b) teren nr 75 – 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **74 KS,U – TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, ZABUDOWA USŁUGOWA – parking, usługi**,
b) **75 KS,U – TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, ZABUDOWA USŁUGOWA – parking, obiekty i urządzenia publicznego transportu zbiorowego, usługi**,
c) funkcje wyłączone – stacje paliw, warsztaty samochodowe;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- na terenie 74 KS,U – 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 0,05,
- na terenie 75 KS,U – 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 0,08,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 4 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 1 kondygnacji, która nie jest zagłębiona 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 1,5 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 100 m^2,
f) w przypadku realizacji parkingu naziemnego zaleca się zastosowanie kratek trawnikowych lub płyt ażurowych jako elementów wzmacniających nawierzchnię,
g) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego parkingu podziemnego oraz użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne w poziomie terenu – nad parkingiem,
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% terenu – jako zróżnicowana zieleń, nawiązująca do roślinności rezerwatu,
i) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 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) na terenie 74 KS,U występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 74 KS,U – od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich),
- do terenu 75 KS,U – od drogi 52 KD-Z 1/2 (ul. Powstania Styczniowego), od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

51. **KARTA TERENU O NUMERZE 76**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z obsługą ujęcia wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę 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) na terenie znajduje się ujęcie wody dla szpitala; na rysunku planu wskazano obszar ochrony bezpośredniej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

52. **KARTA TERENU O NUMERZE 77**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407
1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
K,ZP,U – TEREN URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW LUB WÓD OPADOWYCH, ZIELEŃ URZĄDZONA, ZABUDOWA USŁUGOWA – przepompownia ścieków sanitarnych, usługi związane ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzeniem ścieków oraz edukacją ekologiczną;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,3,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 5 m,
      - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1 m,
      - liczba kondygnacji – 1 kondygnacja, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
   c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 11°–20°,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność 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 – 900 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
   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 – do rzędnej 4,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,
   c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ciągu 69 KD-X,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

53. **KARTA TERENU O NUMERZE 78**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 16,79 ha;
2) TEREN 78 STANOWI TEREN ZAMKNIĘTY
(dla ww. terenu nie ustalono strefy ochronnej).

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach 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) obiekty objęte ochroną konserwatorską – budowle obronne, elementy fortyfikacji;
10) granice stref ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień;
11) drzewa do zachowania;
12) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako tereny zieleni;
13) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
14) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
15) przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej (przebieg orientacyjny);
16) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków lub wód opadowych (lokalizacja orientacyjna).

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 planu 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.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/1426/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC: WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA, REDŁOWO I ORŁOWO W GDYNI, REJON REZERWATU PRZYRODY "KĘPA REDŁOWSKA" WRAZ Z OTOCZENIEM

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

1407