UCHWAŁA NR XXXI/1018/21
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 23 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Spacerowej i Orłowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.[2)]), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Spacerowej i Orłowskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon ulic Spacerowej i Orłowskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1509, obejmujący obszar o powierzchni 3,73 ha, którego granice obejmują:
- obszar położony pomiędzy ul. Spacerową, terenem zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów, doliną rzeki Kaczej i ul. Zapotoczną,
- obszar położony po północnej stronie ul. Orłowskiej, pomiędzy tą ulicą, ciągiem pieszo-jezdnym prowadzącym do terenu dawnego ujęcia wody, północną granicą tego terenu i jej przedłużeniem wzdłuż doliny rzeki Kaczej oraz zespołem zabudowy wielorodzinnej,
- obszar obejmujący teren dawnej restauracji Maxim przy ul. Orłowskiej wraz z działkami graniczącymi od strony zachodniej i wschodniej (przylegającymi do Promenady Marysieńki),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 08 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MP – Zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi**
   Tereny zabudowy jednorodzinnej z maksymalnie 6-ma pokojami gościnnymi.
   b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań**
   Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej.
   c) **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) **US – Usługi sportu i rekreacji**
   d) **UT – Usługi turystyki**
   Pensjonaty, usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej.
3) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922.

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. 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.

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

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej – kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca;
3) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
4) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
5) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
6) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru planu i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody ustanowione uchwałą nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r., oznaczone na rysunku planu:
   a) 1 topola biała – pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 7 pkt 1 ww. uchwały;
   b) 6 wiązów holenderskich, 2 klony pospolite oraz 1 buk pospolity – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 1 ww. uchwały (1 drzewo należące do grupowego pomnika przyrody położone jest poza obszarem objętym planem);

   obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia ww. pomników przyrody;

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

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące strefy ochrony konserwatorskiej zespołów wpisanych do rejestru zabytków (położonych poza obszarem objętym planem) – zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 849 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1004) oraz zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 863 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1005):
   a) strefa „E" – ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
   b) strefa „K" – ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym;
2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy **zespołu willowo-letniskowego Orłowa**, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), wskazaną na rysunku planu; w strefie II obowiązuje:
   a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności zachowana powinna zostać historyczna kompozycja głównych ulic;
   b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;
   c) kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy uwzględniające historyczną tkankę miejską poprzez m.in. ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej zlokalizowanej w chronionym otoczeniu;
   d) ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, według poniższych zasad:
      - zakazuje się scalania nieruchomości rozdzielonych historycznymi podziałami parcelacyjnymi,
      - historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu, należy uwzględnić przy lokalizacji zabudowy i w zagospodarowaniu terenu, nie przekraczając ich nową zabudową;
3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów według poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        i) budynek mieszkalny (dawny pensjonat "Czerwony Dwór"), ul. Orłowska 15,
        ii) budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Słońce"), ul. Spacerowa 9;
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        i) dawny dom młynarza, ul. Spacerowa 14,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Orłowska 17;
   c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
   d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej

bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;

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

f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;

g) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską;

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) publicznie dostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) publiczne ciągi piesze i rowerowe na terenach należących do miasta;
   b) tereny publicznej zieleni urządzonej;
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni, urządzoną zieleń oraz właściwe oświetlenie;
   b) należy stosować rozwiązania i materiały o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym oraz projekty indywidualne urządzeń i obiektów dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca;
   c) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów publicznych;
   d) zagospodarowanie terenów publicznych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   e) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
      - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
      - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
      - w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

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

§ 8

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

1) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego; na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni oraz granice pasa ochronnego zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. ustawy;
2) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 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.

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

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą ulicę główną – al. Zwycięstwa oraz ulicę lokalną – ul. Orłowską;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) budowa i urządzanie publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu, poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1-2 stanowisk postojowych na 1 mieszkanie;
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,8-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie;
   c) obiekty usług, z zastrzeżeniem lit. d – 2-4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
   d) obiekty sportowe ponad 300 miejsc na widowni – 10-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących;
   e) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
   f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne, w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;
   b) obiekty usług, z zastrzeżeniem lit. c – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
   c) obiekty sportowe ponad 300 miejsc na widowni – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących;
   d) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
5) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według podanych powyżej wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej; w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość;
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:

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;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;
9) inne zasady:
a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b oraz c;
b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy, oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

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

§ 12

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

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu; wyjątki od ww. zasady zawarto w odpowiednich kartach terenów;
b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
c) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni elewacji;
d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;
e) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;

3) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
b) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
c) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp;
d) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się realizację:
– utwardzonego dojazdu zgodnie z istniejącym przebiegiem z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej,
– niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) południowo-wschodnia część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 i 4 – grupa B – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- dawny dom młynarza, ul. Spacerowa 14;
d) w związku z lokalizacją dawnego zespołu młyńskiego prace ziemne na terenie należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi:
  i) dla budynków o dachach płaskich – do 8,5 m i do 25,5 m n.p.m.,
  ii) dla budynków o dachach stromych – do 9,5 m i do 26,5 m n.p.m.,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- szerokości elewacji budynków: elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m;
c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połaci 35° – 45°;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 07 ZP dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
i) dopuszcza się odtworzenie dawnego stawu młyńskiego na rzece Kaczej, w rejonie tzw. domu młynarza – na terenach 01 MW1,U i 07 ZP;
j) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami min. 8 m; wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem

w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - dla budynków o dachach płaskich wysokość w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi:
         i) do 8,5 m i do 27,8 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
         ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 10 m i do 29,3 m n.p.m. pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Spacerowej),
      - dla budynków o dachach stromych wysokość w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi:
         i) do 11 m i do 30,3 m n.p.m.,
         ii) liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- szerokości elewacji budynków: elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połaci 35° – 45°;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 07 ZP dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami min. 8 m; wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW1,MP,UT – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI, USŁUGI TURYSTYKI**;
b) w budynku przy ul. Spacerowej 9 – dawny pensjonat „Słońce”, dopuszcza się wydzielenie/realizację do 8 lokali mieszkalnych;
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 i 4 – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Słońce"), ul. Spacerowa 9;
d) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy A).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi – do 11 m i do 29,0 m n.p.m.,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
c) rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połaci 35° – 45°; dla budynku objętego ochroną konserwatorską – nachylenie dachu zgodnie z istniejącym nachyleniem;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 07 ZP dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem

w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,73 ha
   a) strefa A – 0,20 ha;
   b) strefa B – 0,53 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,UT – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
   b) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp;
   c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - w strefie A wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) do 10 m i do 21,0 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
         ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11,5 m i do 22,5 m n.p.m., pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i od ciągu pieszo – jezdnego, graniczącego z terenem 04 US,UT od strony zachodniej; odległość wycofania trzeciej kondygnacji od strony ul. Orłowskiej nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji),
      - w strefie B wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) do 9,5 m i do 18,5 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
         ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11 m i do 20 m n.p.m., pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części

budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i od ciągu pieszo – jezdnego, graniczącego z terenem 04 US,UT od strony zachodniej),

- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem ich wycofania w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wysokości tych elementów,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- szerokości elewacji budynków lub elewacji poszczególnych części budynków: elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m; dopuszcza się połączenie budynków lub poszczególnych części budynku parterowymi łącznikami, przeszklonymi na min. 60 % powierzchni elewacji poszczególnych łączników;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania jako teren zieleni;

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

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

i) zaleca się zastosowanie dodatkowych środków architektonicznych zapewniających urozmaicenie elewacji, jak np. zróżnicowanie faktury;

j) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 7000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 70 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1; wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

b) przez teren przebiega kolektor sanitarny grawitacyjny DN400 oraz kolektor sanitarny tłoczny DN300 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ul. Orłowskiej i od ciągu pieszo – jezdnego, graniczącego z terenem 04 US,UT od strony zachodniej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UT,UK/MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI KULTURY / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi turystyki lub usługi kultury wymagane są przynajmniej od strony ul. Orłowskiej;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w strefie „E" ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
   c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 i 4 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - budynek mieszkalny, ul. Orłowska 17.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
        i) do 9 m i do 21 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
        ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 10,5 m i do 22,5 m n.p.m. pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej; odległość wycofania trzeciej kondygnacji nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji),
      - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem ich wycofania w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wysokości tych elementów,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
      - szerokość elewacji:
        i) do 25 m,
        ii) dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem istniejącym;
   c) rodzaj dachu – płaski; dla budynków objętych ochroną konserwatorską – nachylenie dachu zgodnie z istniejącym nachyleniem;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego łącznika, o szerokości do 6 m, pomiędzy istniejącym budynkiem przy ul. Orłowskiej 17 a nową zabudową;
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
   g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
   h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
   i) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
   j) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami min. 8 m; wymóg ten

nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;

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

d) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. d.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1; wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ul. Orłowskiej, położonej poza obszarem objętym planem;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
UT,UK – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI KULTURY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;

c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 i 4 – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- budynek mieszkalny (dawny pensjonat „Czerwony Dwór”), ul. Orłowska 15.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  i) do 9,5 m i do 19,5 m n.p.m. z poniższym zastrzeżeniem,
  ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11 m i do 21 m n.p.m. pod

warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i terenu 08 ZP; odległość wycofania trzeciej kondygnacji nie może być mniejsza niż 2 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji),

- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem ich wycofania w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wysokości tych elementów,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- szerokość elewacji:
  i) dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem istniejącym,
  ii) szerokości elewacji budynków lub elewacji poszczególnych części budynków: elewacja dłuższa – do 25 m, elewacja krótsza – do 15 m; dopuszcza się połączenie budynków lub poszczególnych części budynku parterowymi łącznikami, przeszklonymi na min. 60 % powierzchni elewacji poszczególnych łączników, przy czytelnym zachowaniu odrębności łączonych brył na poziomie parteru;

c) rodzaj dachu – płaski; dla budynków objętych ochroną konserwatorską – nachylenie dachu zgodnie z istniejącym nachyleniem;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
i) zapewnić dojście do terenu od strony parku przy Promenadzie Marysieńki;
j) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
k) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na jednej działce budowlanej, ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami min. 6 m; wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
l) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. d.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1; wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. Orłowskiej, położonej poza obszarem objętym planem;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,98 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - zieleń publiczna
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie znajduje się grupowy pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. b;
b) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
c) zachować przyuliczne zadrzewienia;
d) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) wschodnia część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy z wyjątkiem 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;
b) łączna powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni terenu;
c) dopuszcza się odtworzenie dawnego stawu młyńskiego na rzece Kaczej, w rejonie tzw. domu młynarza – na terenach 07 ZP i 01 MW1,U;
d) należy urządzić publiczne ciągi piesze, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu;
e) wzdłuż rzeki Kaczej dopuścić dojazd eksploatacyjny do koryta rzeki Kaczej z wykorzystaniem ciągu pieszego.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. Spacerowej położonej poza obszarem objętym planem;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1509

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA - zieleń publiczna
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie znajduje się pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. a.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem 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.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

§ 15

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

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
8) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
9) granice historycznych podziałów parcelacyjnych;
10) drzewa do zachowania;
11) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni;
12) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny).

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

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

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

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

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka, uchwalonego uchwałą Nr IX/263/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019 r. poz. 3137).

2. 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 XXXI/1018/21
Rady Miasta Gdyni
z dnia 23 czerwca 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ULIC SPACEROWEJ I ORŁOWSKIEJ

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

1509



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

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

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

lokalne korytarze ekologiczne

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

tereny o minimalnym udziale 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI

ZP — tereny zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

strefy ochrony krajobrazu obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

granice pasa technicznego brzegu morskiego

granice pasa ochronnego brzegu morskiego

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Do celów służbowych

Podstawowy cel opracowań inżynierskich wzgl. z innymi materiałami geodezyjno - kartograficznymi:	Mapa Wektorowa Gdyni
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny:	Wydział Geodezji Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej
Nazwa materiału zasobu:	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator wielkości materiału zasobu:	PNG.6642.2.55.2020
Data wykonania kopii:	2020.08.20
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ:	Dagmara Huba

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MW1 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWY LUB LITEROWO-CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MP — ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI

MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 LUB DO 8 MIESZKAŃ

MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

UK — USŁUGI KULTURY

UT — USŁUGI TURYSTYKI

US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI

TERENY ZIELENI I WÓD

ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

A : B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

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

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSZARY OCHRONY HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA I ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM PEWNYCH PRZEKSZTAŁCEŃ I UZUPEŁNIEŃ (STREFA II)

GRANICE HISTORYCZNYCH PODZIAŁÓW PARCELACYJNYCH

DRZEWA DO ZACHOWANIA

STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI

OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

GRANICE PASA TECHNICZNEGO

GRANICE PASA OCHRONNEGO

E / K — GRANICE OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO - STREFA "E" / GRANICE OCHRONY KRAJOBRAZU ZESPOŁU ZABYTKOWEGO - STREFA "K"

POMNIKI PRZYRODY

TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI, REJON ULIC SPACEROWEJ I ORŁOWSKIEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markeliić POIU nr G-246/2008		
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Anna Steinke POIU nr G-285/2011		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Marek Rybiński		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz inż. Danuta Stojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagn mgr Gabriela Fiutowska		
PLAN NR 1509	DATA czerwiec 2021	SKALA 1:1000	NR RYS. 1