

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo -
część centralna w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072).

uchwala się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0928) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 13 ha, położony w Gdańsku – Matemblewie i graniczący od południa z ul. Matemblewską, od północy z ul. Waldorffa (której odcinek również wchodzi w obszar planu), od wschodu z ul. Potokową i dawnym wyrobiskiem żwiru, od zachodu z zabudową mieszkaniową i usługową.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;

2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:

a) właściciela podmiotu gospodarczego,

b) stróża lub

c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,

b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

7) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym.

8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

9) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;

11) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić

odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
- c) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych;

12) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **MN21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

1) **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo - usługowa.** W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

5. Zieleń i wody:

1) **ZL lasy;**

6. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) **KDW drogi wewnętrzne;**

3) **KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;**

7. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 6 pkt. 1 i 3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4.

1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

§ 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

L p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9	MIN. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2

5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
8.	Motele	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
10.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m2	1000 m2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	Targowiska	1000 m2 pow. handlowej	MIN. 50	MIN. 10
13.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN.. 6
14.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
15.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
18.	Kościóły, kaplice	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 3
19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN.. 2
20.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4
21.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	Muzea małe do 1000m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
23.	Muzea duże powyżej 1000m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystawienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8
24.	Centra muzealne	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	MIN. 8
25.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m2 pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej	MIN. 8
26.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
27.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 6
28.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	MIN. 1,5 lub	MIN.4 lub

		lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
29	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
30	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
31	Rzemiosło usługowe	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
32	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
33	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN. 2	0
34	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2
35	Kryte pływalnie	100 m2 lustra wody	MIN. 5	MIN. 4
36	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

L p.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 20 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 020.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001 - MN21** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN21 -teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i formach innych niż określone w ust. 7;
- 2) budynki wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz zlokalizowane na granicy działek budowlanych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 125,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca;

8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80),

b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002 - M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1, 95 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań oraz domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i formach innych niż określone w ust. 7;
- 2) budynki zlokalizowane na granicy działek budowlanych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80) i ul. Jana Karskiego (017-KD80 i 018-KDW): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynku zlokalizowanego na działce nr 216/6 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 120,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80),
- b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80),
- c) od ul. Jana Karskiego (017-KD80 i 018-KDW);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003 - MN21** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 1,00 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż ul. Jana Karskiego (017-KD80) i ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80) - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tych ulic oraz wzdłuż granicy zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 113,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca;

8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ul. Jana Karskiego (017-KD80),

b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,20.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;

3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;

4) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004 - MN21** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 1, 29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) wzdłuż ul. Jana Karskiego (017-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

b) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

c) wzdłuż ul. Potokowej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

- d) wzdłuż granicy zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB i dla zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu - 70%,
 - b) dla pozostałej części obszaru - 60 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 105,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Jana Karłowicza (017-KD80),
 - b) od ul. Matembrowskiej (poza granicami planu) poprzez zjazd w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) od ul. Potokowej (poza granicami planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu;
- 4) część terenu - jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wschodnia część terenu położona w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Strzyży jak na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejące gazociągi o średnicy 250 mm i 150 mm wraz ze strefą kontrolowaną; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005 - M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,175 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 1 i usługową, o której mowa w §3 ust. 3 pkt. 1, bez ustalania proporcji.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;

3) garaże boksowe;

4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i formach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo - usługowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ul. Potokowej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych na działkach nr 214/1 i 301 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu)- jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: 70%,

b) dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo- usługowej: 50%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 80,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca;

8) kształt dachu: stromy;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ul. Potokowej (poza granicami planu) poprzez dwa zjazdy;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Strzyży; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg o średnicy 250 mm wraz ze strefą kontrolowaną; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
- 4) zalecana lokalizacja zjazdów, o których mowa w ust. 9 pkt 1, jak na rysunku planu.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006 - M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,919 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań oraz domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i formach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

a) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

b) wzdłuż ul. Jana Karłowicza (017-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;

c) wzdłuż ciągu pieszo jezdni (013-KX): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tego ciągu - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 100,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu).

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wschodnia część terenu położona w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Strzyży - jak na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007 - M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 1,87 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań oraz domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i formach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

- a) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynku zlokalizowanego na działce nr 209/35 i 209/37 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu,
- b) wzdłuż ul. Jana Karłowicza (017-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- c) wzdłuż ul. Górzystej (019-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- d) wzdłuż projektowanej ulicy 020-KDW: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- e) wzdłuż ciągu pieszo jezdni (013-KX): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tego ciągu - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 109,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu),

b) od ul. Górzystej (019-KD80),

c) od ul. Jana Karłowicza (017-KD80),

d) od projektowanej ulicy wewnętrznej (020-KDW),

e) od projektowanego ciągu pieszo - jezdni (014-KX);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,20.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;

3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;

4) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydziałów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

5) zalecane przedłużenie projektowanej ulicy wewnętrznej 020-KDW i zakończenie jej placem do zawracania zgodnie z liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu;

6) zalecany ciąg pieszy i jego lokalizacja, jak na rysunku planu.

§ 14.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **008 - M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. **Numer terenu:** 008.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,34 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. **Funkcje wyłączone:** domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań oraz domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i formach innych niż określone w ust. 7.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych;

6) ciąg pieszo - jezdny łączący ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) z lasem (011-ZL) z zastrzeżeniem pkt 7;

7) minimalna szerokość ciągu pieszo - jezdnego, o którym mowa w pkt 6: 5,0 m.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

a) wzdłuż ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

b) wzdłuż ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80): w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynków zlokalizowanych na działkach nr 263/3 i 263/4 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu,

c) wzdłuż ul. Górzystej (019-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 123,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu),

b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80),

c) od ul. Górzystej (019-KD80),

- d) od projektowanego ciągu pieszo - jezdnego (014-KX),
- e) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo - jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 6;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo - jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6:
 - 1) mała architektura - dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
 - 5) zieleni - kształtowana dowolnie.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 15. Stawka procentowa:** 30%.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
 - 2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
- 3) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydziełów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 4) zalecany przebieg ciągu pieszo - jezdni, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 - jak na rysunku planu.

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **009 - M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 1,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych;
- 6) ciąg pieszy łączący ul. Górzystą (019-KD80) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie (011-ZL) i ul. Matemblewską (poza granicami planu) - przebieg jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 119,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: szeregową jedno lub -dwumieszkaniową;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Górzystej (019-KD80);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6:

- 1) mała architektura - dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
- 5) zieleni - kształtowana dowolnie.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

§ 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **010 - M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,385 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w §3 ust. 1 pkt. 2 i usługową, o której mowa w §3 ust. 3 pkt. 1, bez ustalania proporcji.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;

3) garaże boksowe;

4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;

5) domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo - usługowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

a) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynku zlokalizowanego na działce nr 235/2 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu,

b) wzdłuż granicy zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: 50%,

b) dla zabudowy usługowej oraz mieszkniowo- usługowej: 30%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 112,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;

9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu),

b) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo - jezdny, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 6;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) w przypadku realizacji parkingów terenowych wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 4) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza północno - zachodnią granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem;
- 3) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

§ 17.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **011 - ZL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 0,339 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZL - teren lasu.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;

2) ciąg pieszy łączący ciąg pieszo - jezdny ustalony w terenie mieszkaniowym 008-M22 z ul. Górzystą (019-KD80) i ciągiem pieszym ustalonym w terenie 009-M22.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa:

a) od ul. Górzystej (019 - KD80),

b) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo - jezdny, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 6;

2) parkingi:

a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

1) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

2) maksymalne zachowanie drzewostanu.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

1) mała architektura - dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne - dopuszcza się;

5) zieleni - zgodnie z ust. 11 pkt 1.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren leśny - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;

2) zalecany przebieg ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu.

§ 18.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012 - MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,0025 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;

3) szyldy o powierzchni większej niż 0,5 m² dopuszcza się jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - nie dotyczy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25% z zastrzeżeniem ust. 17;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60% z zastrzeżeniem ust. 17;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,4 z zastrzeżeniem ust. 17;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 120,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca;

8) kształt dachu: stromy;

9) pokrycie dachu: dachówka.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80),

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz zabudowy w granicach planu;

2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza północną granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 19.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **013 - KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. **Numer terenu: 013.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,0650 ha.**

3. **Przeznaczenie terenu: KX - teren wydzielonego ciągu pieszego.**

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa: od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu);

2) parkingi: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura - dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleni - kształtowana dowolnie.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 20.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **014 - KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928.

1. **Numer terenu:** 014.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,0545 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KX - teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdni.

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa: od ul. Górzystej (019-KD80) i ul. Jana Karłowicza (017-KD80);

2) parkingi: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura - dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleni: kształtowana dowolnie.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 21.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **015 - KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;

1. **Numer terenu:** 015.

2. **Powierzchnia terenu:** 0, 282 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. Jerzego Waldorffa.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,9 m do 13,5 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Matemblewską (poza granicami planu) i ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80).

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.

§ 22.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **016 - KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;

1. Numer terenu: 016.

2. Powierzchnia terenu: 0, 546 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. ks. Józefa Tischnera.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 40,0 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80 i poza granicami planu) i ul. Matemblewską (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.

§ 23.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **017 - KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;

1. Numer terenu: 017.

2. Powierzchnia terenu: 0, 618 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. Jana Karłowicza.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,6 m do 22,4 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.

§ 24.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **018 - KDW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;

1. Numer terenu: 018.

2. Powierzchnia terenu: 0,090 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KDW - teren drogi wewnętrznej - odcinek ul. Jana Karłowicza.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,2 m do 23,7 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Jana Karłowicza (017-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wydzielenia jezdni i chodników.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.

§ 25.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **019 - KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;

1. Numer terenu: 019.

2. Powierzchnia terenu: 0, 554 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. Górzystej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,0 m do 22,7 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Matemblewską (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.

§ 26.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **020 - KDW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;

1. Numer terenu: 020.

2. Powierzchnia terenu: 0,067 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KDW - teren drogi wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 20,0 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Jana Karskiego (017-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,
 - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.

§ 27.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. część graficzna - rysunek planu Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

§ 28.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1. **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo** uchwalony Uchwałą nr XLIII/531/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1996 roku (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 16 , poz. 44 z dnia 17 kwietnia 1997 roku),
2. **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo - rejon ulicy Matemblewskiej** uchwalony Uchwałą nr XLV/1379/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 lutego 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 26 , poz. 655 z dnia 25 kwietnia 2002 roku),
3. **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Potokowej i Matemblewskiej w mieście Gdańsku** uchwalony Uchwałą nr XXXV/1055/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 43 , poz. 840 z dnia 5 maja 2005 roku),

4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo - Matemblewskie Wzgórze w mieście Gdańsku uchwalony Uchwałą nr XXVIII/767/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 126, poz. 2974 z dnia 25 listopada 2008 roku),

5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo – fragment pasa drogowego ulicy Karskiego w mieście Gdańsku uchwalony Uchwałą nr XXIV/475/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 maja 2012 roku poz. 1730).

§ 29.

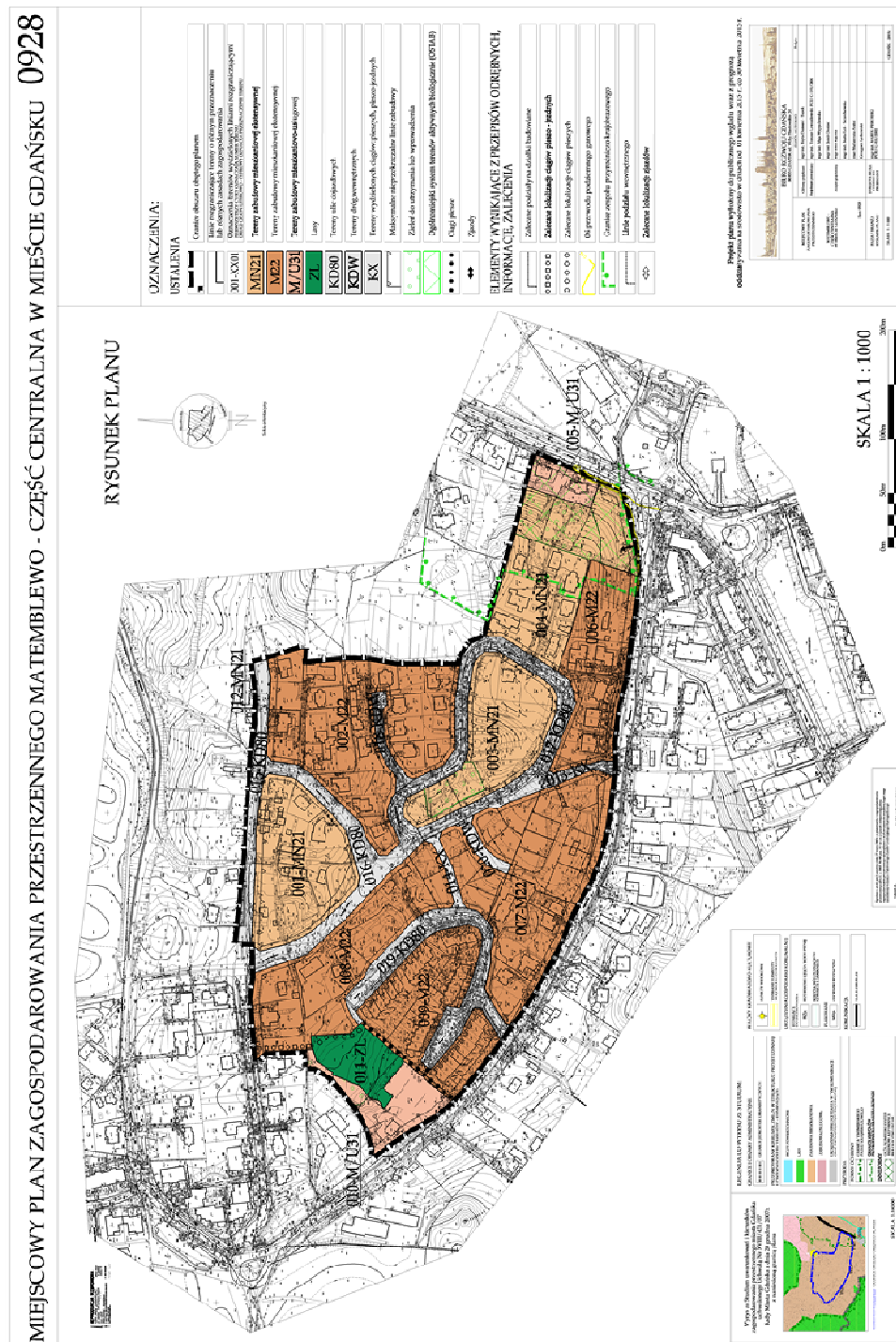
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

z dnia.....2015 r.

Rysunek Planu



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Po wyłożeniu planu do publicznego wglądu w dniach od 01 września 2014 roku do 30 września 2014 roku, w terminie do 14.10.2014r. uwagi wniosli:

I. Państwo XY* (anonimizacja danych – 12 podpisów),

Treść uwagi

1. Wnoszą o pozostawienie na terenie działki nr 273/2 funkcji zieleni jak w planie obowiązującym i zlokalizowanie na niej ogrodzonego placu zabaw dla dzieci. W projekcie planu działka ta została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przeznaczenie tego terenu pod funkcję mieszkaniową jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teren działki nr 273/2 własności gminy miasta Gdańsk o powierzchni 590 m² przeznaczony jest pod zielen (380 m²) i rezerwę drogową (210 m²). W związku z uwolnieniem terenu działki z rezerwy drogowej, w wyniku realizacji ulicy Karskiego, której linie rozgraniczające zostały zawężone w stosunku do rezerwy z planu miejscowego, działka ta w całości przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, z czego jej fragment (87 m²) obejmujący istniejące zadrzewienia stanowi obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Wskutek uwolnienia z rezerwy drogowej części działki 273/2 i fragmentów działek w jej sąsiedztwie powstał zwarty teren inwestycyjny o powierzchni około 620 m², który gmina jako właściciel terenu ma prawo przeznaczyć na cele mieszkaniowe, które w tym miejscu kontynuują istniejącą zabudowę jednorodzinną i wykorzystują zrealizowaną infrastrukturę techniczną. Analizy przyrodnicze obszaru planu i jego sąsiedztwa nie wykazały deficytu terenów zielonych mogących służyć rekreacji mieszkańców tego fragmentu Matemblewa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu znajduje się Trójmiejski Park Krajobrazowy, Rezerwat Dolina Strzyży oraz Zespół Krajobrazowo – Przyrodniczy Dolina Strzyży, które zaspokajają potrzeby rekreacyjne mieszkańców Matemblewa. Dodatkowo w granicach planu znajduje się gminny kompleks leśny (teren 011-ZL) mogący po jego odpowiednim urządzeniu służyć mieszkańcom jako park leśny.

Ponadto projekt planu dopuszcza realizację placów zabaw w ramach ustalonych terenów mieszkaniowych i w każdym miejscu planu przeznaczonym pod funkcje mieszkaniowe może taki plac zabaw powstać.

Należy podkreślić również fakt, iż nowy projekt planu podtrzymuje ochronę istniejącego zadrzewienia. Projekt planu w miejsce zieleni (1050 m²) ustalonej w obowiązującym planie, która miała chronić istniejący tu kompleks drzew, ustala na obszarze 1430 m² zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Ustalenie to zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu zabrania na jej obszarze realizacji zabudowy.

Obawy składającego uwagę dotyczące niskiej wartości wspomnianej nieruchomości w związku z sugerowaną jej słabą nośnością gruntu (zasypany gruz) są poza kompetencjami planu miejscowego. W przypadku jej ewentualnej sprzedaży, wartość działki zostanie wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę i będzie uwzględniała jej wady oraz zalety.

II. Pan XY* (anonimizacja danych)

Treść uwagi

2. Wnosi o zachowanie dostępności drogowej do działki 250/39 zgodnie z obowiązującym planem poprzez działkę 250/19 stanowiącą w obowiązującym planie projektowany odcinek ulicy Górzystej.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego (ul. Waldorffa 18), dostęp drogowy do nieruchomości zlokalizowanej na działkach 250/39 i 250/38 odbywa się bramą wjazdową od ul. Waldorffa. Taki zjazd na ww. działki został uzgodniony z ZDiZ w Gdańsku. Budowa ogrodzenia wraz z dodatkową bramą od strony dz. nr 250/19 została zgłoszona do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków UM w Gdańsku. Wydział nie wniósł uwag do tego zamierzenia budowlanego.

Działka 250/39 nie traci walorów działki budowlanej ponieważ posiada przynajmniej jeden dostęp do drogi publicznej (ul. Waldorffa) poprzez działkę 250/38 zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Ustalenia projektu planu nie zabraniają dostępności drogowej do działki 250/39 od ul. Waldorffa poprzez działkę 250/19.

Działka 250/19 stanowi własność gminy i projekt planu ustala wzdłuż jej zachodniej granicy ciąg pieszy łączący ul. Górzystą poprzez teren leśny 011-ZL z ul. Waldorffa, a całą działkę przeznacza pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu nie decyduje natomiast o przekształceniach własnościowych gruntów, o tym decyduje właściciel, czyli miasto Gdańsk. Działka nr 250/19 (wraz z działką nr 250/40) nie stanowi - ze względu na kształt samodzielnej działki budowlanej i może być zbyta (poza ciągiem pieszym wzdłuż zachodniej granicy) jako część większej nieruchomości budowlanej lub jako teren dodatkowy do nieruchomości przyległych na poprawę warunków ich zagospodarowania.

Analiza układu drogowego centralnej części Matemblewa oraz zagospodarowania działek sąsiadujących z likwidowanym w projekcie planu odcinkiem projektowanej ulicy Górzystej wykazały, iż jest on zbędny.

Z powyższych analiz wynika:

Wszystkie działki budowlane sąsiadujące z likwidowanym odcinkiem ul. Górzystej zostały zagospodarowane i posiadają dostęp do dróg publicznych (ul. Waldorffa i ul. Tischnera) oraz do infrastruktury technicznej.

Mieszkańcy budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie zrealizowanego odcinka ul. Górzystej mają bezpośrednie połączenie drogowe z układem drogowym zewnętrznym poprzez bezpośrednie połączenie z ul. Matemblewską oraz pośrednie poprzez projektowany w planie ciąg pieszo – jezdny (014-KX) łączący ul. Górzystą z ul. Karskiego i ul. Tischnera.

W związku z powyższym rezerwę drogową z obowiązującego planu (górny odcinek projektowanej ulicy Górzystej) przeznacza się na funkcję mieszkaniową. Takie rozwiązanie nie naraża gminy na znaczne koszty realizacji zbędnej drogi, a uzyskany teren wraz z działkami niebudowlanymi z nim sąsiadującymi (po ich scaleniu) może stanowić atrakcyjny teren inwestycyjny, który miasto może zbyć w drodze przetargu, a uzyskane w ten sposób pieniądze przeznaczyć na inne ważne cele publiczne.

Treść uwagi

3. Podważa sens ustalania dla działki nr 250/19 funkcji mieszkaniowej, gdyż jej parametry (szerokość) jak sugeruje powodują, że stanie się ona działką niebudowlaną.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren działki gminnej nr 250/19 i 250/40 w związku z rezygnacją z rezerwy drogowej został przeznaczony na cele mieszkaniowe zgodnie z zagospodarowaniem terenu z nim sąsiadującego i może w ten sposób zostać zagospodarowany przez potencjalnych nabywców (za wyjątkiem pasa po

zachodniej stronie, gdzie ustalono ciąg pieszy). Może zostać zbyta na poprawę zagospodarowania działek 250/39 i 250/38 lub zbyta jako część większego gminnego terenu inwestycyjnego złożonego dodatkowo z działek nr 234/4 ÷ 6, 233/6 i 250/40 o łącznej powierzchni ok. 1800 m². W związku z powyższymi możliwymi dwoma scenariuszami, gmina nie będzie miała problemu z zagospodarowaniem i sprzedażą tej działki.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01 grudnia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, w terminie do 16.01.2015r. uwag nie wniesiono.

Po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01 kwietnia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku, w terminie do 15.05.2015r. uwagi wniesli.

I. Saur Neptun Gdańsk S.A. ,

Treść uwagi

1. Wnosi o poszerzenie pasa drogowego ul. ks. Józefa Tischnera na jej zachodnim odcinku stanowiącym połączenie ul. Karskiego z ul. Waldorffa.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z projektem planu miejscowego szerokość w liniach rozgraniczających ulicy Tischnera (terenu nr 016 – KD80: ulica dojazdowa - odcinek ul. ks. Józefa Tischnera) na wskazanym w uwadze odcinku, to minimum 12,0m, co jest wystarczające aby zrealizować niezbędną infrastrukturę (poza pasem jezdni) i wymagane planem minimalne wyposażenie ulicy tj. jezdni i minimum jeden chodnik. Projekt planu ustala minimalne wyposażenie pasa drogowego w jeden chodnik ze względu na istniejący i prognozowany niewielki ruch pieszy wynikający z ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej centralnej części Matemblewa. Ponadto ul. Tischnera stanowi naturalną kontynuację niedawno zrealizowanej ul. Karskiego wyposażonej w jednostronny chodnik.

Przedstawiona przez wnoszącego uwagę koncepcja przebiegu jezdni z zaplanowanym jednostronnym chodnikiem spełnia wymogi projektu planu. Jednocześnie należy stwierdzić, iż w ustalonych w projekcie planu liniach rozgraniczających (szerokość 12,0m) możliwe jest zrealizowanie dwóch chodników o szer. 2,0 m pod warunkiem korekty przebiegu planowanej jezdni (przesunięcie jej w kierunku południowo - zachodnim) lub zastosowanie jezdni o dopuszczanej obowiązującymi przepisami dla ulicy dojazdowej szerokości 5,0 m (taką szerokość na niektórych odcinkach posiada niedawno zrealizowana po sąsiedzku ul. Karskiego).

Ponadto projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku zawarte w piśmie nr ZDiZ-ZL-6310-3(12)-2014-JR (z dnia 20.11.2014 r.) w związku z tym ustalenia planu spełniają wszystkie wymagania zarządcy drogi m.in. w zakresie możliwości realizacji wyposażenia pasa drogowego w jezdnię chodnik/chodniki i w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr 015-KD80**, teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. Jerzego Waldorffa, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem długości ok. 270 m,

2. **Karta terenu nr 016-KD80**, teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. ks . Józefa Tischnera, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem długości ok. 350 m,

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi/dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Uzasadnienie

Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku.

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLII/971/13 z dnia 26.09.2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku.

Położenie

Obszar planu, o powierzchni około 13,0 ha położony jest w Gdańsku – Matemblewie. Od południa graniczy z ul. Matemblewską, od północy z ul. Waldorffa (której odcinek również wchodzi w obszar planu), od wschodu z ul. Potokową i dawnym wyrobiskiem żwiru, od zachodu z zabudową mieszkaniową i usługową.

Cele sporządzenia planu:

Uporządkowanie funkcjonalno – przestrzenne obszaru planu, zwłaszcza szczegółowa weryfikacja rozwiązań układu drogowego ustalonego w obowiązującym od 1996 r. planie miejscowym, wynikająca z aktualnego stanu zagospodarowania i funkcjonowania osiedla mieszkaniowego uwzględniająca wyjątkowo bogate ukształtowanie terenu, w tym:

- weryfikacja linii rozgraniczających częściowo zrealizowanych ulic - dostosowanie linii rozgraniczających do ich obecnego przebiegu i szerokości;
- korekta zaplanowanego układu drogowego poprzedzona analizą ustaleń obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zainwestowania – rezygnacja z niektórych połączeń i przeznaczenie uwolnionych terenów na inne cele;
- racjonalizacja wykorzystania terenu zlokalizowanego u zbiegu ulic Matemblewskiej i Potokowej - realizacja złożonego wniosku dotyczącego zmiany przeznaczenia części terenu z zieleni krajobrazowo - ekologicznej na cele zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
- ustalenie nowych odcinków ciągów pieszych usprawniających funkcjonowanie osiedla mieszkaniowego;
- ustalenie przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
- dostosowanie ustaleń planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Spodziewane efekty realizacji planu

Projekt planu nie zmienia zasadniczo ustaleń planów obowiązujących jeżeli chodzi o przeznaczenie terenów i parametry zabudowy. Podtrzymuje generalnie ich ustalenia umożliwiając swoimi zapisami realizację ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taki sposób zagospodarowania obszaru planu uwzględnia jego bogatą rzeźbę terenu i atrakcyjne położenie w sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

W planie stworzono nowy system ciągów pieszych, który powiązany byłby z istniejącym układem ciągów pieszych w ul. Górzystej, Waldorffa i Matemblewskiej. Ustalony w planie istniejący kompleks leśny na terenie gminnym powiązany z projektowanym systemem ciągów pieszych będzie mógł służyć mieszkańcom Matemblewa jako teren rekreacyjny - park leśny .

W projekcie planu ustalono dla tego obszaru rozwiązania, które pozwolą na lepsze wykorzystanie przestrzeni, zachowanie ładu przestrzennego oraz stanowić będą zachętę dla przyszłych inwestorów do zamieszkania w tym prestiżowym rejonie miasta. Ponadto poprawią funkcjonowanie osiedla, zrationalizują wykorzystanie cennych gruntów (gminnych i prywatnych) bez szkody dla walorów terenu.

Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje 5 m.p.z.p. które w głównej mierze ustalają na tym terenie funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej, zieleń oraz obsługujący te tereny układ drogowy.

Struktura własności gruntów

W przeważającej części obszar planu stanowi własność prywatną. W centralnej i północnej części obszaru planu znajdują się działki gminne.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obecnie większość obszaru objętego planem stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny jeszcze niezagospodarowane porośnięte są zielenią ruderalną. Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają ulice o nawierzchniach utwardzonych tymczasowych – płyty betonowe (ul. Ks Tischnera i Waldorffa) bądź zrealizowane – kostka betonowa i nawierzchnia bitumiczna (ul. Karskiego, Górzysta, Matemblewska i Potokowa). W zachodniej części znajduje się niewielki gminny kompleks leśny.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

- dla większości obszaru planu podtrzymanie form i parametrów zabudowy z obowiązujących planów miejscowych, ustalających ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- wprowadzenie nowych ciągów pieszych ułatwiających poruszanie się mieszkańcom pomiędzy poszczególnymi fragmentami obszaru centralnej części Matemblewa i poprawiających im dostęp do przystanków autobusowych, terenów rekreacyjnych i usług.
- usankcjonowanie w planie istniejącego niewielkiego kompleksu leśnego zlokalizowanego na terenie gminnym mogącego służyć okolicznym mieszkańcom (po jego odpowiednim zagospodarowaniu) jako park leśny.
- rezygnacja z niekoniecznych oraz nieekonomicznych połączeń drogowych, korekty linii rozgraniczających dróg i przeznaczenie uwolnionych terenów na cele mieszkaniowe, co poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz uwolni nowe tereny inwestycyjne (gminne i prywatne).
- wprowadzenie nowego, wygodnego pod względem nachylenia podłużnego, połączenia drogowego (ciągu pieszo – jezdni 014-KX) łączącego ul. Karskiego z ul. Górzystą, stanowiącego alternatywę dla likwidowanego w planie połączenia odcinka ul. Górzystej z ul. Waldorffa. Ze względu na strome nachylenie ul. Górzystej powiązanie to ma głównie stanowić alternatywę wyjazdu z osiedla dla mieszkańców tej ulicy w trudnych warunkach zimowych.

Obsługa komunikacyjna i inżynieryjna

Komunikacja:

Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego granicami planu z podstawowym układem drogowym miasta zapewniają ulice: Potokowa i Matemblewska. Dojazd do poszczególnych posesji realizowany jest obecnie poprzez ulice: Waldorffa, Tischnera, Karskiego i Górzystą. W projekcie planu zrezygnowano z ustalonych w obowiązującym planie połączeń drogowych:

- ul. Górzystej z ul. Waldorffa. Analiza układu drogowego centralnej części Matemblewa oraz zagospodarowania działek sąsiadujących z likwidowanym w projekcie planu odcinkiem projektowanej ulicy Górzystej wykazały, iż jest on zbędny. Z powyższych analiz wynika, iż wszystkie działki budowlane sąsiadujące z likwidowanym odcinkiem ul. Górzystej zostały już zagospodarowane i posiadają dostęp do dróg publicznych (ul. Waldorffa i ul. Tischnera) oraz do infrastruktury technicznej. Mieszkańcy budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie funkcjonującego odcinka ul. Górzystej posiadają obecnie powiązanie z ulicą Matemblewską. Dodatkowo w projekcie planu został zaprojektowany dojazd od ulicy Karskiego poprzez ciąg pieszo – jezdny (014-KX)

prorowadzony śladem funkcjonującego dawniej dojazdu z płyt betonowych. Połączenie to stanowić będzie alternatywny wyjazd z osiedla dla mieszkańców ul. Górzystej.

- ul. Karskiego z ul. Matemblewską ze względu na bardzo dużą różnicę wysokości pomiędzy tymi ulicami, która powodowałaby konieczność prowadzenia nowej drogi w dużych pochyleniach podłużnych (porównywalnych z tymi na funkcjonującym obecnie odłączeniu ulicy Górzystej do ulicy Matemblewskiej). Z uwagi na konfigurację terenu ulica ta prowadzona byłaby w głębokich wykopach utrudniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych a jej przebieg powodowałby dużą zajętość terenów prywatnych. Mieszkańcy górnej części centralnego Matemblewa posiadają dogodny wyjazd z osiedla poprzez ul. Ks. Tischnera i Waldorffa oraz dodatkowo będą mogli korzystać z nowego połączenia drogowego (ciąg pieszo – jezdny 014-KX) zapewniającego dostęp, poprzez ulicę Górzystą do Matemblewskiej.

Inżynieria:

Teren zaopatrywany jest w wodę z sieci wodociągowej - nie przewiduje się zmian w sposobie zaopatrywania. Główny układ sieci o średnicach 150 mm i 160 mm istnieje w ulicach Potokowej i Matemblewskiej.

Całość terenu leży w granicach aglomeracji. Zapisy planu ustalają odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji. Główny kolektor kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,6 m istnieje poza wschodnią granicą planu w ulicy Potokowej oraz średnicy 0,2 m w ulicy Matemblewskiej. Teren na północ od ulic Karskiego i Górzystej nie jest skanalizowany. Obecnie opracowywany jest projekt kanalizacji sanitarnej i wodociągu w ulicy Tischnera i Waldorffa.

Teren jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną i gazową.

Obszar planu położony jest poza zasięgiem ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Przedmiotowy obszar leży w zlewni potoku Strzyża, który przebiega poza południową granicą planu. Wody opadowe odprowadzane są istniejącym kolektorem kanalizacji deszczowej o średnicy 0,8 m w ulicy Matemblewskiej do potoku. Poniżej tego zrzutu planowane są zbiorniki retencyjne Dolny Młyn i Jaśkowy Młyn. Pomimo tego z uwagi na zagrożenie powodziowe Wrzeszcza ogranicza się tu współczynnik spływu do stanu obecnego.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja zapisów projektu planu skutkować będzie następującymi lokalnymi zmianami w zagospodarowaniu i w szacie roślinnej terenu objętego projektem planu:

- przekształceniami w przypowierzchniowej warstwie geologicznej,
- zmianami w fizjografii terenu,
- zmniejszeniem powierzchni terenów biologicznie czynnych,
- ograniczeniem możliwości infiltracyjnych wód opadowych i roztopowych,
- okresowym nieznacznym wzrostem zanieczyszczeń w powietrzu oraz warunków klimatu akustycznego,

Obok wymienionych zmian w środowisku będą miały miejsce oddziaływania przejściowe, towarzyszące procesom inwestycyjnym. Prognozuje się również różny stopień nasilenia wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska w trakcie ich realizacji, a także na etapie docelowego funkcjonowania planowanych przedsięwzięć.

Jednak należy stwierdzić, iż różnice w stosunku do planów obowiązujących są minimalne, a czasem nawet nowe zaproponowane rozwiązania planistyczne zmniejszają skutki środowiskowe (np: rezygnacja z części zaplanowanych wcześniej dróg znacznie zmieniających naturalną bogatą rzeźbę terenu i zmniejszających powierzchnię biologicznie czynną)

Dopuszczenie lokalizacji inwestycji związanych z emisją pola elektromagnetycznego (lokalizacja anten i stacji bazowych telefonii komórkowej), o ile pola te występują w

miejscach niedostępnych dla ludzi, nie będzie powodować uciążliwości środowiskowych. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie źródłem oddziaływań transgranicznych.

Nie prognozuje się wpływu realizacji ustaleń projektu planu na:

- zabytki i dobra kulturowe,
- głębokości zalegania wód gruntowych,
- kopaliny,
- ruchy masowe ziemi,
- zagrożenie powodzią,
- na poziomy pól elektromagnetycznych.
- oddziaływania transgraniczne,
- stan i funkcjonowanie obszarów i obiektów chronionych, w tym obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Rekompensaty z art. 36 ust. 1 i 2 dotyczą 248 m² nieruchomości własności prywatnej osób fizycznych, które położone są w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej - odcinek ul. J. Waldorffa (015-KD80). Stanowi to podtrzymanie ustaleń drogowych z obowiązującego planu miejscowego.

Jednocześnie projekt planu z rezerw drogowych uwalnia 1,12 ha gruntów w tym 0,61 ha własności prywatnej osób fizycznych i 0,51 ha gruntów gminnych. Grunty te zostały włączone w komercyjne strefy zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

Dla całego obszaru objętego granicą planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4). Wzrost wartości nieruchomości prognozuje się w szczególności dla prywatnych nieruchomości o powierzchni ok. 1,37 ha (obr. 38; dz. nr: 214/6, 301, 209/31, 232, 233/3-4, 233/7, 234/8, 235/2, 237/2, 238/2) przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową ekstensywną i zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych wynika ze zmiany obowiązującego przeznaczenia zieleni krajobrazowo – ekologicznej, rezygnacji z projektowanych połączeń drogowych ul. J. Karaskiego z ul. Matemblewską oraz ul. J. Waldorffa z ul. Górzystą, a także zwiększenia parametrów niewielkiego fragmentu planowanej zabudowy.

Przedmiot inwestycji gminnych lub ewentualnego zbycia dotyczy działek o łącznej powierzchni 1,39 ha, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową ekstensywną i zabudowę mieszkaniowo-usługową. Są to zarówno działki spełniające kryteria działek budowlanych jak również uwolnione z rezerw drogowych części działek, które mogą stanowić tereny dodatkowe do sąsiednich działek prywatnej własności.

Do zadań własnych gminy należy budowa odcinków ulic dojazdowych: ul. J. Waldorffa i ul. ks. J. Tischnera o łącznej długości ok. 620 m.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

SUIKZP uwzględnia predyspozycje funkcjonalne, uwarunkowania środowiskowe (bogata rzeźbę terenu, sąsiedztwo TPK) i dobrą obsługę komunikacyjną (w tym transport zbiorowy - linia autobusowa) terenu i na obszarze planu przewiduje rozwój funkcji mieszkaniowych, jako głównego zainwestowania terenu, co w projekcie planu jest w pełni realizowane.

Pozostałe elementy ustaleń Studium są w planie odwzorowane i skonkretyzowane (np. granice zespołów przyrodniczo - krajobrazowych). Obszar wskazany w studium do lokalizacji punktu widokowego na zakończeniu ul. J. Waldorffa znajduje się poza granicami planu.

Projekt planu nie narusza zatem ustaleń SUIKZP miasta Gdańska.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu uzyskał wszystkie przewidziane w przepisach uzgodnienia i opinie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska w dniach od 01 września 2014 r. do 30 września 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad

prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do w/w projektu odbyła się w dniu 29 września 2014 r.

Po wyłożeniu, w ustawowym terminie, do projektu planu wpłynęły trzy pisma zawierające cztery uwagi. Sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały. Jedna uwaga została uwzględniona i dotyczyła rozszerzenia dostępności drogowej do terenu 004-MN21 poprzez dodatkowy zjazd z ul. Potokowej. Na podstawie ponownych analiz komunikacyjnych oraz dodatkowej opinii Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku (pismo nr ZDiZ-ZL-6310-3(9)-2014-JR z dnia 24.10.2014 r.) dopuszczono w projekcie planu dodatkową dostępność drogową do terenu 004-MN21 od ul. Potokowej.

W wyniku uwzględnienia powyższej uwagi, projekt planu został ponownie uzgodniony w niezbędnym zakresie i wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 01 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do w/w projektu odbyła się w dniu 03 grudnia 2014 r. Po drugim wyłożeniu, w ustawowym terminie, do projektu planu uwagi nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 01 kwietnia 2015 r. do 30 kwietnia 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do w/w projektu odbyła się w dniu 22 kwietnia 2015 r. Po trzecim wyłożeniu, w ustawowym terminie, do projektu planu wpłynęło jedno pismo zawierające jedną uwagę. Uwaga została nieuwzględniona, a sposób jej rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT
mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU
mgr inż. arch. Edyta Damszel - Turek

PROJEKTANT PROWADZĄCY
mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski (nr POIU G-191/2004)

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. Maja Wypychowska
mgr inż. Jakub Doniec
mgr Ewa Mączka
mgr inż. Marta Leś - Szczechowska
mgr Małgorzata Antoń
Grzegorz Karbowski