



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia środa, 19 lipca 2017 r.

Poz. 2718

### UCHWAŁA NR XLI/1123/17 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), **uchwała 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 **Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 2346) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 71,75 ha, którego granice przebiegają:

- 1) od północy wzdłuż nasypu kolejowego Pomorskiej Kolei Metropolitalnej oraz parkingu i pętli autobusowej w rejonie przystanku PKM Jasień;
- 2) od wschodu i południowego - wschodu wzdłuż terenów leśnych, zabudowy mieszkaniowej na północ od ulicy Myśliwskiej, ulicy Myśliwskiej, fragmentu zieleni, zabudowy mieszkaniowej na południe od ulicy Myśliwskiej z fragmentem ulicy Jasieńskiej, ulic Nowej Gronostajowej i Gronostajowej;
- 3) od południa wzdłuż terenu alei Armii Krajowej i jej skrzyżowania z ulicą Nową Gronostajową;
- 4) od zachodu i południowego - zachodu wzdłuż terenu Potoku Jasień, gruntowej drogi w śladzie ulicy Nowej Jasieńskiej, ulicy Tanecznej i zabudowy mieszkaniowej;

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w 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**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub 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, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych 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) **forma zabudowy** - zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - wolnostojąca,
  - bliźniacza,
  - szeregową i łańcuchową,
  - grupową (dywanową, tarasową),
  - pierzejową,
  - pierzejową ciągłą,
  - zwarta zabudowa śródmiejska.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

- 6) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - 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) **rekreacyjna zieleń przydomowa** - przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
  - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej  $100\text{ m}^2$ ,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 8) **miejsce postojowe dla rowerów** - miejsca 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 zamykanym;
- 9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca 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;
- 10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **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 podobnymi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych (płatów) i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej. W granicach OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej;
- 12) **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. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz zabudowy i utrzymanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub 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 place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich 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,
  - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;
- 13) **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;
- 14) **nośnik reklamy** - zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 15) **szyld** - informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 16) **slup ogłoszeniowo - reklamowy** - szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;

- 17) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 18) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** - typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 zabudowa mieszkaniowa** wszystkie rodzaje;
- 3) **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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 m<sup>2</sup> 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:

**U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

- a) stacji paliw,
- b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa;**

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

- 2) **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną);

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa;

**P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.** Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług:

a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania odpadów,
- magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,

- obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
- obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się:

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone do okresowego pobytu ludzi,
- ekspozycje, np. pojazdów, na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży.

6. Zieleń i wody:

1) **ZL lasy;**

2) **ZP62 zieleń urządzona** miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

3) **Z64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna**, np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i cieki wraz z zielenią przywodną, międzywałą, tereny podmokłe, żarnowczyska, wydmy, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

7. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) **KD81 ulice lokalne;**

3) **KS obsługa transportu drogowego:** parkingi;

4) **KX wydzielone ciągi pieszo-jezdne.**

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

9. Infrastruktura techniczna:

**D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej**, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zieleń urządzoną ZP62, o której mowa w ust. 6 pkt 2.

§ 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 otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności 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:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów	dla rowerów

1	2	3	zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	5
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
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	min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	min. 1	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 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
12.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	min. 50	min. 10
13.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
15.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
18.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 12	min. 3
19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> 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 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
23.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8

24.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
25.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 8
26.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3
27.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
28.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub 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.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	min. 2	min. 1
32.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 40	min. 15
33.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
34.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
35.	Stacje bezobsługowe	-	0	0
36.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	min. 2	min. 1
37.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 5	min. 2
38.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
39.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2
40.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 4
41.	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:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4 ÷ 100	4%
2.	101 ÷ 300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0 ÷ 3	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. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów.

##### 1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

##### 2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m<sup>2</sup>:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80
G	120
GP	130

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

##### 3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
  - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
  - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
  - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;
- 3) na wiatach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

##### 4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;



- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogrodku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
  - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
  - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

#### § 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

##### 1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) wolnostojących budynków usługowych;
- 2) budynków użyteczności publicznej;
- 3) budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 4) budynków technicznych;
- 5) budowli i obiektów inżynierskich;
- 6) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 7) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 8) ogrodzeń placów budowy.

##### 2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów.

- 1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 5) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

### **3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych**

Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

### **4. Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów**

Ustala się spójną kompozycję posadзки na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

**§ 8. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 35 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 035.

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

### **§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 5,52 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługi: oświaty, kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, zdrowia, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) usługi poza wymienionymi w ust. 3 oraz dopuszczonymi w § 3 ust. 2;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe).

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, 11, 12, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 7) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, o kierunku wschód-zachód (w północno-zachodniej części terenu, po północnej stronie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu), łączący teren projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80 (na wysokości istniejącego przejścia pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym poza zachodnią granicą planu;
- 8) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0m, o kierunku północny-wschód południowy-zachód (w zachodniej części terenu), łączący teren projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80 (na wysokości istniejącego przejścia pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym poza zachodnią granicą planu;
- 9) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0m, w środkowej i wschodniej części terenu łączący teren projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80;

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: maksymalna 40%,
  - b) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: maksymalna 30%,
  - c) w obszarze „c” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: maksymalna 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy mieszkaniowej M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1: 40%;
  - c) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40%,
  - d) w obszarze „c” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy usługowej: 50%,
  - e) w obszarze „c” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 16 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - d) maksymalna w obszarze „c” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 13m;
  - e) maksymalna dla zabudowy M22: 13m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem lit. d,

d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81), od ulicy Tanecznej (032-KD81) poprzez tereny przyległe poza granicami planu, od projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80, od projektowanej ulicy dojazdowej 035-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne:
  - a) kanalizacja deszczowa i sanitarna w korytarzu infrastruktury technicznej,
  - b) inne: dopuszcza się.

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

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

- 1) wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7 - wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, po jego wprowadzeniu dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
  - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów: pieszo-rowerowego i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 7, 8, 9:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północno-zachodnia część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańciowych.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 7) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowego oraz pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 7, 8, 9 - jak na rysunku planu;
- 8) zalecany ciąg pieszo-jezdny w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, łączący tereny projektowanych ulic dojazdowych 034-KD80 i 035-KD80 - jak na rysunku planu;
- 9) zalecany ciąg pieszo-jezdny w obrzarze „c” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu łączący się z terenem projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasieńskiej (032-KD81) - jak na rysunku planu;
- 10) zalecany punkt widokowy o niepełnej panoramie w rejonie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 9 - jak na rysunku planu;
- 11) w północno-zachodniej części terenu, w rejonie istniejącego przejścia pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, zaleca się lokalizację usług w kondygnacjach parteru od strony terenu projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80;
- 12) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodów, o którym mowa w ust. 9 pkt 10 lit. a - jak na rysunku planu;
- 13) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;

- 14) w północno-zachodniej części terenu istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 15) w południowo-zachodniej i północno-wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

#### **§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 002.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,61 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U33 - teren zabudowy usługowej: usługi oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, w tym obligatoryjnie szkoła podstawowa, z zastrzeżeniem ust. 17; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone:** wszystkie poza wymienionymi w ust. 3.

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, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) na obszarze przeznaczonym pod szkołę, o którym mowa w ust. 17: 10%,
  - b) na pozostałym terenie: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 2,5 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;

9) inne:

- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne,
- b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81), od projektowanej ulicy dojazdowej 035-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w postaci boisk sportowych o nawierzchni trawiastej i urządzeń rekreacyjno-sportowych do czasu realizacji szkoły podstawowej, o której mowa w ust. 3.

**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:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się rezerwę terenu o minimalnej powierzchni 2 ha - pod lokalizację szkoły podstawowej, o której mowa w ust. 3.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M//U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,02 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługi: oświaty, kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, zdrowia; z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) usługi poza wymienionymi w ust. 3 oraz dopuszczonymi w § 3 ust. 2;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe).

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, 11, 12, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena), w północnej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 004-Z64 z terenem projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80;
- 9) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m, po północnej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 8, łączący ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenie 004-Z64.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: maksymalna 40%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: maksymalna 20%;



- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,2 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, z wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem lit. d;
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81), od projektowanej ulicyjazdowej 034-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne:

- a) kanalizacja sanitarna w korytarzu infrastruktury technicznej,
- b) inne: dopuszcza się.

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

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) w północnej części terenu zielen do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkańcowej;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9 - jak na rysunku planu;
- 3) zalecany ciąg pieszy po południowej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu;

- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 6) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic);
- 8) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 9) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10 lit. a jak na rysunku planu;
- 10) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 11) w północnej części terenu istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 12) w północno-zachodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

## **§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 004.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,03 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Z64 - teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej.

**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. 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, jak na rysunku planu, wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena), łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 003-M/U31 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 005-D;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy (dwa odcinki) o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m, po północnej i południowej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 5 (przecinający się z tym ciągiem), będący kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenach 003-M/U31 i 005-D.

**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: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81);
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 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 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 6 oraz wschodniej linii rozgraniczającej teren - wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenie 005-D, dopuszcza się usytuowanie małej architektury typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych.

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

- 1) zaleca się wspólne zagospodarowanie terenów 004-Z64, 005-D i 006-Z64;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 - jak na rysunku planu;
- 3) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 4) w południowo-wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 005.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,56 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** D - odcinek Potoku Jasień, zbiornik retencyjny wraz z drogą eksploatacyjną.

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. 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m, jak na rysunku planu, wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena), łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 004-Z64 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 006-Z64;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m (dwa odcinki, będące kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenach 004-Z64 i 003-M/U31 oraz istniejący fragment poza północną granicą planu), po północnej i południowej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 5, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony poza południową granicą planu poprzez teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasieńskiej (032-KD81) z ciągami pieszo-rowerowymi ustalonymi w terenie 008-M/U32 i poza północną granicą planu poprzez przejście pod terenem kolejowym (poza granicami planu);
- 7) punkt widokowy o niepełnej panoramie w kierunku Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (w rejonie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 5) - jak na rysunku planu - zakaz przesłaniania widoku w kierunku Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

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: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasieńskiej (032-KD81) poprzez tereny 004-Z64 oraz 006-Z64, od ulic poza granicami planu poprzez drogi eksploatacyjne;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zachowanie otwartego koryta Potoku Jasień;
- 4) zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp Potoku Jasień i zbiornika.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 6, drogi eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 3 oraz zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 9:

- 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 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie 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) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 - jak na rysunku planu;
- 2) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 zaleca się usytuowanie małej architektury typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych;
- 3) zalecany ciąg pieszy, w północno-wschodniej części terenu - jak na rysunku planu;
- 4) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 5) istniejący kanał sanitarny (kolektor Morena) o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 6) zaleca się wspólne zagospodarowanie terenów 004-Z64, 005-D i 006-Z64.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 006.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,38 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Z64 - teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej.

**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. 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m, jak na rysunku planu, wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena) w północnej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 005-D z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 007-M/U31.

**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: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81);
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5:

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

**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:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 dopuszcza się usytuowanie małej architektury typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych.

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

- 1) zaleca się wspólne zagospodarowanie terenów 004-Z64, 005-D i 006-Z64;
- 2) istniejący kanał sanitarny (kolektor Morena) o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 3) we wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 007.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,73 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

**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, 11, 12, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;



8) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena), łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 006-Z64 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 008-M/U32.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: maksymalna 40%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) na obszarze OSTAB dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) na obszarze OSTAB dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - c) na pozostałym terenie: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,4 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - materiałami papowymi, z wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownicę, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81);

- 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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) szpaler drzew, w północno-zachodniej części terenu, do wprowadzenia (z zastrzeżeniem pkt 5) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, ustalonego w północnej części terenu 005-D - wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, po jego wprowadzeniu dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
  - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się rezygnację ze szpaleru drzew, o którym mowa w pkt 4 w przypadku jego lokalizacji w terenie 005-D wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w północno-wschodniej części tego terenu;
- 6) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 7) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu;
- 3) zalecany ciąg pieszy po północnej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu;
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 6) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnich, ulic);
- 8) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 9) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 10) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 11) we wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 008.

**2. Powierzchnia terenu:** 6,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3; z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe):

- a) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu od strony terenów ulic: 032-KD81 i 033-KD80,
  - b) od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,
  - c) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 6 pkt 14, 15;
- 4) parkingi kubaturowe, funkcja mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, instytucje finansowe, punkty obsługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - w kondygnacjach parteru - na minimum 50% długości elewacji od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 6 pkt 14, 15;
- 5) myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, salony samochodowe z serwisem, małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - w kondygnacjach parteru:
- a) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu od strony terenów ulic: 032-KD81 i 033-KD80,
  - b) od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,
  - c) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 6 pkt 14, 15.

**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, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7, 16 lit. b;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena), łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 007-M/U31 z terenem projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81); dopuszcza się przesunięcie ciągu w obu kierunkach o maksymalnie 15 m w odniesieniu do osi tego ciągu;
- 9) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, w północnej części terenu (w obszarze OSTAB), łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 005-D z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 009-M/U32 poprzez teren ulicy dojazdowej 033-KD80; dopuszcza się wspólną realizację wschodniego odcinka tego ciągu z drogą eksploatacyjną ustaloną w terenie 012-D;
- 10) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m (o kierunku północ-południe), łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 024-M/U31 poprzez teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) z ciągami pieszo-rowerowymi, o których mowa w pkt 8 i 9, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się zsynchronizowane przesunięcie oznaczonych na rysunku planu (w terenach 008-M/U32 i 024-M/U31) styków ciągów pieszych (o których mowa w pkt 10) z liniami rozgraniczającymi teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) maksymalnie o 40 m w obu kierunkach na tych liniach, z zachowaniem połączenia tych ciągów przez ulicę;
- 12) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m (o kierunku wschód-zachód) łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 009-M/U32 poprzez teren ulicy dojazdowej 033-KD80 z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 10 i ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 9, z zastrzeżeniem pkt 13;

- 13) dopuszcza się zsynchronizowane przesunięcie oznaczonych na rysunku planu (w terenach 008-M/U32 i 009-M/U32) styków ciągów pieszych (o których mowa w pkt 12) z liniami rozgraniczającymi teren ulicy dojazdowej 033-KD80 maksymalnie o 25 m w obu kierunkach na tych liniach, z zachowaniem połączenia tych ciągów przez ulicę;
- 14) w rejonie skrzyżowania ciągów, o których mowa w pkt 8 i 10 ustala się przestrzeń publiczną (np. w formie placu publicznego, bulwaru) o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup> - przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego (wyposażoną w małą architekturę, w tym miejsca do siedzenia);
- 15) wzdłuż wschodniego odcinka ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 12 (w rejonie skrzyżowania tego ciągu z terenem ulicy dojazdowej 033-KD80) - ustala się przestrzeń publiczną (np. w formie placu publicznego, bulwaru) o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup> przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego (wyposażoną w małą architekturę, w tym miejsca do siedzenia);
- 16) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 14, 15 w kondygnacjach parteru:
  - a) należy zrealizować usługi na minimum 50% długości elewacji w parterze,
  - b) należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn (nie mniej niż 80% długości elewacji przeznaczonej pod usługi);
- 17) od strony terenu ulicy dojazdowej 033-KD80, pomiędzy linią rozgraniczającą teren tej ulicy a elewacjami budynków, zakaz lokalizacji dróg serwisowych i parkingów terenowych, nie dotyczy to wjazdów na teren.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%,
  - b) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%,
  - c) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) na obszarze OSTAB dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) na obszarze OSTAB dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - c) na pozostałym terenie: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 3,5 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8,
  - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 3,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - d) maksymalna w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 2,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, wzdłuż przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 15 - dla budynków z kondygnacją parteru przeznaczoną w całości pod usługi oraz funkcje służebne dla pozostałych kondygnacji (np. wejścia, dojazdy, klatki schodowe, wózkarnie itp.): 23 m,

- c) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dla pozostałej zabudowy: 22 m,
  - d) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, wzdłuż przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 15 - dla budynków z kondygnacją parteru przeznaczoną w całości pod usługi oraz funkcje służebne dla pozostałych kondygnacji (np. wejścia, dojazdy, klatki schodowe, wózkarnie itp.): 20 m,
  - e) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dla pozostałej zabudowy oraz w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) dla budowli wielopiętrowych (jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połączy dachowych od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81), od ulicy dojazdowej 033-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 9 - wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, po jego wprowadzeniu dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
  - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 6) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 5, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, pieszych, przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9, 10, 12, 14, 15:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie 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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9, 10, 12 - jak na rysunku planu;

- 3) zalecany ciąg pieszy po północnej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 9, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w ust. 6 pkt 10 z przejściem pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – jak na rysunku planu;
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 6) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 8) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 9) zaleca się lokalizację - w rejonie jednej z przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 14 lub ust. 6 pkt 15 - domu kultury;
- 10) zaleca się lokalizowanie na terenie: fontann, wodotrysków, oczek wodnych, kaskad i innych tego typu urządzeń;
- 11) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 12) zalecane rzędne terenu z tolerancją do 0,5 m - oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających teren ulicy dojazdowej 033-KD80;
- 13) zabudowę przyległą do terenu ulicy dojazdowej 033-KD80 zaleca się dostosować do zalecanych rzędnych terenu, o których mowa w pkt 12;
- 14) zaleca się lokalizację zabudowy kwartałowej;
- 15) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m.

## **§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 009.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,37 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe);
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) parkingi kubaturowe, funkcja mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, instytucje finansowe, punkty obsługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - w kondygnacjach parteru - na minimum 50% długości elewacji od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 13;
- 6) myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w kondygnacjach parteru.

**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, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7, 8 oraz pkt 13 lit. b;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2, dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1m lub z żywopłotów;
- 9) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m (z dopuszczeniem dojazdu eksploatacyjnego do terenu 010-D), we wschodniej części terenu i w granicach OSTAB, łączący teren ulicy Myśliwskiej (030-KD81) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 011-D oraz ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 10 i ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 11;
- 10) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, w północnej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 9 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w północnej części terenu 008-M/U32 poprzez teren ulicy dojazdowej 033-KD80; dopuszcza się wspólną realizację tego ciągu z drogą eksploatacyjną ustaloną w terenie 011-D;
- 11) ciąg pieszy o minimalnej szerokości 5,0m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 008-M/U32 poprzez teren ulicy dojazdowej 033-KD80 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 9, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się zsynchronizowane przesunięcie oznaczonych na rysunku planu (w terenach 009-M/U32 i 008-M/U32) styków ciągów pieszych (o których mowa w pkt 11) z liniami rozgraniczającymi teren ulicy dojazdowej 033-KD80 maksymalnie o 25 m w obu kierunkach na tych liniach, z zachowaniem połączenia tych ciągów przez ulicę;
- 13) wzdłuż ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 11 - ustala się przestrzeń publiczną (np. w formie placu publicznego, bulwaru) o minimalnej powierzchni 1200 m<sup>2</sup> przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego (wyposażoną w małą architekturę, w tym miejsca do siedzenia); w kondygnacjach parteru od strony tej przestrzeni należy:
  - a) zrealizować usługi na minimum 50% długości elewacji,
  - b) wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn (nie mniej niż 80% długości elewacji przeznaczonej pod usługi);
- 14) od strony terenu ulicy dojazdowej 033-KD80, pomiędzy linią rozgraniczającą teren tej ulicy a elewacjami budynków, zakaz lokalizacji dróg serwisowych i parkingów terenowych, nie dotyczy to wjazdów na teren.

## 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 40%,
  - b) w obszarze „b” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 30%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) na obszarze OSTAB dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%,
  - b) na obszarze OSTAB dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - c) w obszarze „b” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu poza obszarem OSTAB: 40%,
  - d) na pozostałym terenie: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 2,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
  - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,6 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - dla budynków z kondygnacją parteru przeznaczoną w całości pod usługi oraz funkcje służebne dla pozostałych kondygnacji (np. wejścia, dojazdy, klatki schodowe, wózkarnie itp.): 17 m,
  - c) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dla pozostałej zabudowy: 16 m,
  - d) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - dla budynków z kondygnacją parteru przeznaczoną w całości pod usługi oraz funkcje służebne dla pozostałych kondygnacji (np. wejścia, dojazdy, klatki schodowe, wózkarnie itp.): 14 m,
  - e) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dla pozostałej zabudowy: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5,
  - b) w obszarze „b” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d, e,
  - d) do bilansu powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej, o której mowa w lit. c dopuszcza się wliczanie maksymalnie 10% powierzchni obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,

- e) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81), od ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81), od ulicy dojazdowej 033-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu; z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, pieszego oraz przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 6 pkt 9, 10, 11, 13:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;

5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie 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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych i pieszego o których mowa w ust. 6 pkt 9, 10, 11 - jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 4) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 5) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 7) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 8) zalecany szpaler drzew wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 10;
- 9) zaleca się lokalizowanie na terenie: fontann, wodotrysków, oczek wodnych, kaskad i innych tego typu urządzeń;
- 10) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. e) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 11) zalecane rzędne terenu z tolerancją do 0,5 m - oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny: ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) oraz ulicy dojazdowej 033-KD80;
- 12) zabudowę przyległą do terenów: ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) oraz ulicy dojazdowej 033-KD80 zaleca się dostosować do zalecanych rzędnych terenu, o których mowa w pkt 11;
- 13) zaleca się lokalizację zabudowy kwartałowej.

#### **§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 010.

**2. Powierzchnia terenu:** 6,2 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D - zbiornik retencyjny przeciwpowodziowy - Wróbla Staw wraz z drogą eksploatacyjną, z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż tej drogi, z zastrzeżeniem ust. 17.

**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, 12;

- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m, w północno-wschodniej części terenu łączący ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach 014-M/U32 i 018-U33;
- 6) należy zachować naturalny wgląd na Wróbla Staw w północnej części terenu (na przedłużeniu obszaru „b” wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu w sąsiednim terenie 014-M/U32) z zakazem wprowadzania nowych nasadzeń zieleni wysokiej w tym rejonie;
- 7) oś widokowa, jak na rysunku planu, w południowo-wschodniej części terenu, z widokiem na Wróbla Staw (będąca kontynuacją osi widokowej ustalonej w terenach 018-U33, 030-KD81, 020-D i poza granicami planu) - zakaz przesłaniania widoku na Wróbla Staw - ograniczenie wysokości zieleni do 1 m w odległości 10 m po obu stronach osi widokowej, ustalenie to nie dotyczy istniejących zadrzewień.

**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: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81), od ulicy Myśliwskiej (030-KD81) poprzez teren 009-M/U32 i teren 018-U33, od ulicy dojazdowej 033-KD80 poprzez teren 009-M/U32, od ulic poza granicami planu poprzez teren 014-M/U32;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB;
- 2) zachowanie naturalnego charakteru brzegu Wróbla Stawu na minimum 70% jego długości;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy drogi eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 3, ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa ust. 6 pkt 5 oraz zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 9:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północno-wschodnia część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do terenu poprzez ciąg pieszo-rowerowy ustalony wokół Wróbla Stawu w terenach: 009-M/U32, 010-D, 011-D, 014-M/U32 i 018-U33.

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

- 1) zalecana lokalizacja zieleni niskiej i średniej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 - jak na rysunku planu;
- 3) teren stanowi fragment planowanego użytku ekologicznego.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 011.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,12 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D - rów S-2 wraz z drogą eksploatacyjną, z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż tej drogi.

**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, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m (z dopuszczeniem dojazdu eksploatacyjnego do terenu 010-D), we wschodniej części terenu, łączący ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach: 009-M/U32 i 014-M/U32.

**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: od ulicy dojazdowej 033-KD80, od ulicy dojazdowej 033-KD80 poprzez teren przyległy 009-M/U32;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB;
- 2) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji rowu S-2 i nie przeznaczone dla ruchu (m.in. droga eksploatacyjna), należy przeznaczyć pod zieleń, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy drogi eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 3, ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 oraz zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 9:

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

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie 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) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 - jak na rysunku planu;
- 2) wzdłuż drogi eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 3 zaleca się usytuowanie małej architektury typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 012.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** D - rów S-2 wraz z drogą eksploatacyjną, z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż tej drogi i połączenia drogowego nad rowem pomiędzy terenami 008-M/U32 i 013-M/U32.

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. 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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: od ulicy dojazdowej 033-KD80, od ulicy dojazdowej 033-KD80 poprzez teren przyległy 008-M/U32;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB;
- 2) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji rowu S-2, nie przeznaczone dla ruchu (m.in. droga eksploatacyjna), należy przeznaczyć pod zielen.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy drogi eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 3 oraz zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 9:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;



- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie 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:** wzdłuż drogi eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 3 zaleca się usytuowanie małej architektury typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych.

**§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 013.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,56 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe);
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe;
- 6) parkingi kubaturowe, funkcja mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - w kondygnacjach parteru - od strony elewacji eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 10;
- 7) punkty obsługi telefonii komórkowej, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - w kondygnacjach parteru - na minimum 50% długości elewacji eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 10.

**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, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-

reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);

- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam:
  - a) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,
  - b) na dominancie kompozycyjnej, o której mowa w pkt 9,
  - c) na elewacjach eksponowanych, o których mowa w pkt 10;
- 6) na ścianach budynków bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam o łącznej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>, ale nie większej niż 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8, 9, 10;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 9) dominanta kompozycyjna, stanowiąca budynek, w obszarze „a” wyznaczonym na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu; w elewacjach tej dominanty należy zastosować materiały szlachetne takie jak: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 10) elewacje eksponowane jak na rysunku planu; w kondygnacjach parteru - wzdłuż tych elewacji - należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn (nie mniej niż 80% długości elewacji przeznaczonej pod usługi).

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna wzdłuż północno-wschodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że elewacja od strony maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być usytuowana nie dalej niż 6 m w głąb działki od tej linii,
  - b) pozostałe maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 4,5 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 9: 24 m,
  - b) minimalna dla pozostałej zabudowy: 7 m,
  - c) maksymalna dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 9: 34 m,
  - d) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 22 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:

- a) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 9: maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej wysokości 22 m: 450 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 033-KD80 poprzez tereny 008-M/U32 i 012-D, od ulicy dojazdowej 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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;

- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północny fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie 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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 6) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 7) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 9 zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości przeszkleń dla usług.

## **§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 014.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,30 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;

- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe);
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe;
- 6) parkingi kubaturowe, funkcja mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - w kondygnacjach parteru - od strony elewacji eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 11;
- 7) instytucje finansowe, punkty obsługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - w kondygnacjach parteru - na minimum 50% długości elewacji od strony elewacji eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 11.

**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, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam:
  - a) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego (przebiegającymi poza obszarem OSTAB wzdłuż maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy) jak na rysunku planu,
  - b) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,
  - c) na elewacjach eksponowanych, o których mowa w pkt 11;
- 6) na ścianach budynków bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam o łącznej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>, ale nie większej niż 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8, 9, 11;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 9) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2, dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1m lub z żywopłotów;
- 10) ustala się przestrzeń publiczną w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego (przebiegającymi poza obszarem OSTAB wzdłuż maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy) jak na rysunku planu - w formie placu publicznego - przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, wyposażoną w miejsca do siedzenia, w granicach którego:
  - a) dopuszcza się dojazd do obszarów „a” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego (przebiegającymi poza obszarem OSTAB wzdłuż maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy) jak na rysunku planu,
  - b) ustala się zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i naturalnych przesłaniających widok na Wróbla Staw z wiaduktu zlokalizowanego poza północną granicą planu,
  - d) ustala się zakaz lokalizacji parkingów terenowych,
  - e) dopuszcza się parking podziemny;

- 11) elewacje eksponowane jak na rysunku planu; w kondygnacjach parteru - wzdłuż tych elewacji - należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn (nie mniej niż 80% długości elewacji przeznaczonej pod usługi);
- 12) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m (z dopuszczeniem dojazdu eksploatacyjnego do terenu 010-D), w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, łączący ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach 010-D i 011-D oraz łączący się z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 13;
- 13) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 12 z terenem poza północną granicą planu.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna (w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu) wzdłuż granicy planu, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że elewacja od strony maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być usytuowana nie dalej niż 8 m w głąb działki od tej linii,
  - b) pozostałe maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 2,0 m - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna - dla budynków z kondygnacją parteru przeznaczoną w całości pod usługi oraz funkcje służebne dla pozostałych kondygnacji (np. wejścia, dojazdy, klatki schodowe, wózkarnie itp.): 17 m,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 16 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d, e,
  - d) do bilansu powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej, o której mowa w lit. c dopuszcza się wliczanie maksymalnie 30% powierzchni obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,

e) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej (poza granicami planu) i poprzez tereny przyległe (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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 10 lit. b;
- 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 10 lit. b;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 10 oraz ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 12, 13:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5, 6;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;

5) zielen: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 10 lit. b.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wschodnia część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie 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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 6) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 12, 13 - jak na rysunku planu;
- 7) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. e) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m.

**§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015-KS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 015.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,21 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KS - teren obsługi transportu drogowego - parking, z zastrzeżeniem ust. 17.

**4. Funkcje wyłączone:** garaże boksowe.

**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;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;



- 5) na ścianach obiektów bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam o łącznej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>, ale nie większej niż 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 90%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 5,4 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe poza granicami planu;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: minimum 30 miejsc postojowych,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;

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:** 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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu graniczy z terenem leśnym (teren 016-ZL i poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część parkingu zlokalizowanego poza granicami planu - należy dążyć do wspólnego zagospodarowania terenu.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów.

**§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016-ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 016.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,07 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZL - las.

**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. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

**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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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:** teren objęty Ogólnomiejskim Systemem 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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową linią rozgraniczającą teren i granicą planu.

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

**§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017-ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 017.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,002 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZL - las.

**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. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81) poprzez teren 018-U33;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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:** teren objęty Ogólnomiejskim Systemem 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:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza wschodnią granicą planu.

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

**§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 018-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 018.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,60 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U33 - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;

- 3) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w kondygnacjach parteru;
- 4) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe);
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) warsztaty samochodowe;
- 7) myjnie samochodowe w kondygnacjach parteru;
- 8) parkingi kubaturowe, szpitale i domy opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, instytucje finansowe, punkty obsługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - w kondygnacjach parteru zabudowy - na minimum 50% długości elewacji od strony terenu ulicy Myśliwskiej (030-KD81).

**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, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7, 8;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2, dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1m lub z żywopłotów;
- 9) oś widokowa, jak na rysunku planu, w południowo-zachodniej części terenu, z widokiem na Wróbla Staw (będąca kontynuacją osi widokowej ustalonej w terenach 010-D, 030-KD81, 020-D i poza granicami planu), z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakaz przesłaniania widoku na Wróbla Staw - ograniczenie wysokości zieleni do 1 m w odległości 10 m po obu stronach osi widokowej, ustalenie to nie dotyczy istniejących zadrzewień;
- 11) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5m, wzdłuż granicy planu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 12 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 019-MW24; dopuszcza się rezygnację z tego ciągu w przypadku jego realizacji w sąsiednim terenie poza wschodnią granicą planu;
- 12) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0m (z dopuszczeniem dojazdu eksploatacyjnego do terenu 010-D), w zachodniej części terenu w granicach OSTAB, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 010-D z terenem ulicy Myśliwskiej (030-KD81) oraz łączący się z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 11.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 0%,

- b) w obszarze „b” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 80%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81);
- 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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 11, 12:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północny fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północno-wschodnia część terenu graniczy z terenem leśnym (017-ZL i poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie 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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic);
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 6) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 11, 12 - jak na rysunku planu.

**§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 019-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 019.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,21 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 - teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, z zastrzeżeniem ust. 17.

**4. Funkcje wyłączone:** zgodnie z ust. 17 pkt 1.

**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, 11, 12 oraz ust. 17 pkt 1;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 018-U33 z terenem ulicy Myśliwskiej (030-KD81).

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu:
  - a) na obszarze OSTAB: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) na pozostałym terenie: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 oraz ust. 17 pkt 1;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;

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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;

3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

4) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;

5) zielen: dopuszcza się.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) północno-zachodnia część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz zabudowy oraz wznoszenia budowli wielopoziomowych, jak parkingi wielopoziomowe;

2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza północno-wschodnią granicą planu; dopuszcza się wspólnie bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowanie działki budowlanej objętej inwestycją.

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

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;

3) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);

- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu;
- 6) istniejąca stacja transformatorowa.

**§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 020-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 020.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,79 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D - fragment parku w dolinie Potoku Siedlickiego wraz z odcinkiem Potoku oraz rowem odwadniającym.

**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, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m (z dopuszczeniem dojazdu eksploatacyjnego - do rowu odwadniającego i Potoku Siedlickiego, o których mowa w ust. 3) łączący teren ulicy Myśliwskiej (030-KD81) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym poza granicą planu;
- 5) w granicach terenu należy zlokalizować małą architekturę typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych;
- 6) oś widokowa, jak na rysunku planu, w północnej części terenu, z widokiem na Wróbla Staw (będąca kontynuacją osi widokowej ustalonej w terenach 010-D, 018-U33, 030-KD81 i poza granicami planu) - zakaz przesłaniania widoku na Wróbla Staw - ograniczenie wysokości zieleni do 1 m w odległości 10 m po obu stronach osi widokowej, ustalenie to nie dotyczy istniejących zadrzewień;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych z zakazem realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

**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: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe poza granicami planu;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;

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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

**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: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6 oraz ust. 11 pkt 3.

**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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na części terenu występują zwierzęta chronione: zagospodarowanie 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) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 - jak na rysunku planu;
- 2) zalecany ciąg pieszy w środkowej części terenu łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 z terenem poza wschodnią linią rozgraniczającą teren - jak na rysunku planu;
- 3) zalecany ciąg pieszy w południowo-wschodniej części terenu łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 z terenem poza południowo-wschodnią granicą terenu - jak na rysunku planu.

**§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 021-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 021.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,07 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D - kanał odwadniający S2.

**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. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);

3) zakaz lokalizacji nośników reklam.

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: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

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 bezprzewodowej;

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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zachowanie co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 9:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;

5) zieleń: dopuszcza się.

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:** 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:** w południowo-zachodniej części terenu istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m.

**§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 022-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 022.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,82 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 11 pkt 1 oraz ust. 7 pkt 3 lit. b.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: 50%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 16 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,

- b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownicę, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Myśliwskiej (030-KD81), od ulicy Jasińskiej (031-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **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:** 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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 6) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 7) w południowo-zachodniej części terenu istniejący grawitacyjny kanał sanitarny kolektor Morena o wymiarach 1,6 x 2,4 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m.

**§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 023-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 023.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,03 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

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, 11, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1: maksymalna 30%,

- b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: maksymalna 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 2,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 13 m,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81), od ulicy Jasińskiej (031-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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;

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) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;

3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**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:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych.

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

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;

4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;

5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic);

6) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;

7) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

8) zalecany ciąg pieszy po historycznym przebiegu drogi łączący teren ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81) z terenem ulicy Jasińskiej (031-KD80) - jak na rysunku planu;

9) w południowej części terenu wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 024-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 024.

**2. Powierzchnia terenu:** 16,59 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe);
- 4) w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: zabudowa mieszkaniowa M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1;
- 5) w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
  - a) salony samochodowe z serwisem,
  - b) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) parkingi kubaturowe, funkcja mieszkaniowa, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, szpitale i domy opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - w kondygnacjach parteru od strony elewacji eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 8,
  - d) instytucje finansowe, punkty obsługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - w kondygnacjach parteru na minimum 50% długości elewacji.

**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, 11, 12, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam:
  - a) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2,
  - b) na elewacjach eksponowanych, o których mowa w pkt 8;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7, 8;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) elewacje eksponowane jak na rysunku planu, wzdłuż tych elewacji należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn (nie mniej niż 80% długości elewacji);
- 9) w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, obszar pomiędzy elewacjami budynków a liniami rozgraniczającymi tereny: ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81) oraz ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) - stanowi przestrzeń publiczną (np. w formie placu publicznego) przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 10) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m, w środkowej części terenu, o kierunku północ-południe, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 008-M/U32 poprzez teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 025-M/U31 poprzez teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81), z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się zsynchronizowane przesunięcie oznaczonych na rysunku planu (w terenach 024-M/U31 i 008-M/U32) styków ciągów pieszych (o których mowa w pkt 10) z liniami rozgraniczającymi teren

projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) o maksymalnie 40 m w obu kierunkach na tych liniach, z zachowaniem połączenia tych ciągów przez ulicę.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 30%,
  - b) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 40%, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 40%, z zastrzeżeniem lit.e,
  - d) w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, na obszarze OSTAB: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu na obszarze OSTAB: dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - c) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu poza obszarem OSTAB: 40%,
  - d) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%, z zastrzeżeniem lit. i,
  - e) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu na obszarze OSTAB: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - f) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu na obszarze OSTAB: dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - g) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu poza obszarem OSTAB: 30%, z zastrzeżeniem lit. i oraz ust. 11 pkt 2,
  - h) w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - i) dla zabudowy mieszkaniowej M22 poza obszarem OSTAB: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. e,
  - c) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,2 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,8, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 9 lit. e,
  - d) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0, z zastrzeżeniem lit. b,
  - e) maksymalna w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 2,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0, z zastrzeżeniem lit. b,
  - f) maksymalna w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 2,5 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,

- g) maksymalna w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 4,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 7 m,
  - b) minimalna, na pozostałym terenie (w obszarach „a”, „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu): nie ustala się,
  - c) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 13 m,
  - d) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 16 m, z zastrzeżeniem lit. g,
  - e) maksymalna w obszarach „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, z zastrzeżeniem lit. g,
  - f) maksymalna w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 24 m,
  - g) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej 19 m: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.,
  - e) intensywność zabudowy dla całego obszaru „a” wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - dla kondygnacji nadziemnych: maksymalna 0,5.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81), od ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81), od ulicy tzw. Nowej Jasińskiej oraz odcinka projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81);
- 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 układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) w obszarach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 2 maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) w każdym z obszarów „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 9 oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 10:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

**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:** południowa część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zielenią,
  - b) rozbudowa infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,

c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 11, 12, 17.

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

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańciowych.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 6) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 7) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 8) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 10 - jak na rysunku planu;
- 9) zalecany ciąg pieszy, w środkowej części terenu, o kierunku wschód-zachód - jak na rysunku planu;
- 10) zalecany punkt widokowy o niepełnej panoramie w rejonie ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 9 - jak na rysunku planu;
- 11) zaleca się wspólne, spójne zagospodarowanie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 9 z przestrzeniami publicznymi terenów: ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81) i ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81);
- 12) zalecana dominanta kompozycyjna w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 13) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w pkt 12 zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości przeszkleń dla usług oraz zastosowanie w elewacjach materiałów szlachetnych takich jak: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 14) zalecane rzędne terenu z tolerancją do 0,5 m - oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny: ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81) oraz ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81);
- 15) zabudowę przyległą do terenów: ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (030-KD81) oraz ulicy tzw. Nowej Jasińskiej (032-KD81) zaleca się dostosować do zalecanych rzędnych terenu, o których mowa w pkt 14;
- 16) istniejący, we wschodnim narożniku terenu, wodociąg o średnicy 250 mm;
- 17) w obrębie całego terenu występują miejscowo obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 025-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu: 025.**

**2. Powierzchnia terenu: 5,47 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe);
- 4) w obszarach „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: zabudowa mieszkaniowa M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

**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, 11, 12, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5, 6;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od zjazdu z ulicy tzw. Nowej Gronostajowej (030-KD81) na aleję Armii Krajowej (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego zjazdu, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 9) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0m, o kierunku północ-południe, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 024-M/U31 poprzez teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81) z ciągiem pieszym poza południową granicą planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 30%,
  - b) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 40%,
  - c) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%,
  - d) w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1: maksymalna 30%, dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) na obszarze OSTAB: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,

- b) na obszarze OSTAB: dla zabudowy usługowej: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - c) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, poza granicami OSTAB: 40%,
  - d) na pozostałym terenie: 30%, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej M22 poza obszarem OSTAB: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7,
  - c) maksymalna na pozostałym terenie: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 13 m,
  - c) maksymalna w obszarach „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 16 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) dla budowli wielopiętrowych (jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, z wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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



- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81), z ciągu pieszojezdnego 027-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, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 2;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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 bezprzewodowej;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) w każdym z obszarów „a”, „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 9:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5, 6;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zielenią,
  - b) rozbudowa infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 11, 12, 17.

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

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 6) zalecana maksymalna odległość placów zabaw (o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. d) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 7) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 8) zalecany ciąg pieszo-jezdny - jak na rysunku planu;
- 9) w środkowej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 026-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 026.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,86 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** P/U41 - teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) punkty do magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) garaże boksowe.

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, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od zjazdu z ulicy tzw. Nowej Gronostajowej (030-KD81) na aleję Armii Krajowej (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego zjazdu, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 3,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,4;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne,
  - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> - materiałami papowymi, z wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 027-KX oraz z zastrzeżeniem ust. 17 - od ulicy tzw. Nowej Gronostajowej (030-KD81 i 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: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 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) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**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:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się dostępność drogową od ulicy tzw. Nowej Gronostajowej (030-KD81 i poza granicami planu) poprzez jeden wjazd dla obszaru „a” wyznaczonego na wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, wyłącznie w przypadku realizacji stacji benzynowej na tym obszarze.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) zalecany ciąg pieszo-jezdny w północnej części terenu - jak na rysunku planu;
- 5) zalecany pas zieleni izolacyjnej w północno-zachodniej części terenu;
- 6) zalecana lokalizacja wjazdu jak na rysunku planu.

**§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 027-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 027.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,13 ha.

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

**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. 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od zjazdu z ulicy tzw. Nowej Gronostajowej (030-KD81) na aleję Armii Krajowej (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego zjazdu, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2.

**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: z ciągu pieszo-jezdnego 028-KX poprzez obszar „a” wyznaczony liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu pod ulicą tzw. Nową Gronostajową (030-KD81);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

**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:** północna część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania: nie ustala się;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 12.

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

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

**§ 36. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 028-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 028.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,05 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KX - teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego - odcinek ulicy Gronostajowej.

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. 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe.

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: od ulicy Gronostajowej (poza granicami planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie 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 bezprzewodowej;
- 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: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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:** 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.

**§ 37. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 029-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 029.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,60 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD81 - teren ulicy lokalnej - odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 19 m do 46 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Gronostajową (030-KD81), poprzez węzeł z aleją Armii Krajowej (poza granicami planu).

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

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu szpaler drzew do wprowadzenia po obu stronach ulicy, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, po jego wprowadzeniu dopuszcza się:

- a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
- b) wycinkę lub przesadzenie pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania: rozbudowa ulicy wraz z małą architekturą i infrastrukturą techniczną;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa dostępności drogowej do terenów przyległych,
  - b) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
  - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 4, 10.

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c, d,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3,
  - d) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** 30%.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** należy zapewnić powiązanie ciągów pieszych ustalonych w terenach 024-M/U31 i 025-M/U31.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** planowana magistrala ciepłownicza relacji Jasień - Matarnia.

### **§ 38. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 030-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 030.

2. **Powierzchnia terenu:** 4,55 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 - teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Myśliwskiej, odcinek ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej, ulica tzw. Nowa Gronostajowa.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 m do 75 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych:
  - a) do terenu 026-P/U41: ograniczona,
  - b) do pozostałych terenów: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną tzw. Nową Myśliwską (029-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (poza granicami planu), poprzez węzeł z aleją Armii Krajowej (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:** południowa część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania: nie ustala się;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 4, 10.



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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c, d,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3,
    - d) zakaz lokalizacji nośników reklam - w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - przesłaniających widok na Wróbla Staw;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zielen: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
  - 6) inne:
    - a) oś widokowa, jak na rysunku planu, w środkowej części obszaru „b” wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, z widokiem na Wróbla Staw (będąca kontynuacją osi widokowej ustalonej w terenach 010-D, 018-U33, 020-D i poza granicami planu), z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) zakaz przesłaniania widoku na Wróbla Staw - ograniczenie wysokości zieleni do 1 m w odległości 10 m po obu stronach osi widokowej, ustalenie to nie dotyczy istniejących zadrzewień;
- 11. Stawka procentowa:** 30%.

**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - w przebiegu bezkolizyjnym pod ulicą lokalną (na poziomie dolnym) - odcinek wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego stanowi kontynuację terenu 028-KX;
- 2) dopuszcza się (w ramach terenu) przesadzenie istniejących drzew w celu umożliwienia zniwelowania skarp znajdujących się w pasie drogowym oraz zainwestowania terenu 024-M/U31 - na poziomie zalecanych rzędnych, oznaczonych na rysunku planu (w tym wspólnego, spójnego zagospodarowania przestrzeni publicznych w pasie drogowym oraz ustalonej na terenie przyległym 024-M/U31).

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

- 1) zaleca się wspólne, spójne zagospodarowanie przestrzeni publicznych w pasie drogowym oraz ustalonej na terenie przyległym 024-M/U31;
- 2) zalecane rzędne terenu z tolerancją do 0,5 m - oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających teren 024-M/U31;
- 3) zalecany obustronny szpaler drzew wzdłuż ulicy Myśliwskiej, z wyjątkiem odcinka osi widokowej, o której mowa w ust. 10 pkt 6 lit. a;
- 4) zaleca się wykonanie przepustu - łączącego Staw Wróbla z rowem odwadniającym prowadzącym do Potoku Siedlickiego pod ulicą - przystosowanego do migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny;
- 5) planowana magistrala ciepłownicza relacji Jasień - Matarnia.

**§ 39. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 031-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 031.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,28 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Jasińskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 24,5 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 ulicami Jasińską i Zwierzyniecką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami Myśliwską, tzw. Nową Myśliwską (030-KD81).

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:
  - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** 30%.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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:** planowana magistrala ciepłownicza relacji Jasiień - Matarnia.

**§ 40. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 032-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 032.

2. **Powierzchnia terenu:** 3,10 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 - teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy tzw. Nowej Jasińskiej, odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej, ulica Taneczna.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 68 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, minimum 55 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami Sympatyczną i Przytulną (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą Marzeń (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Myśliwską (030-KD81).

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

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

- 1) Potok Jasiień stanowi ciąg łączący OSTAB - jak na rysunku planu;
- 2) przystosowanie przepustu Potoku Jasiień pod ulicą do umożliwienia migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny.

**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:
  - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c, d,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3,
  - d) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

**11. Stawka procentowa:** 30%.

**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się rzędne niwelety projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej z tolerancją 0,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się (w ramach terenu) przesadzenie istniejących drzew w celu umożliwienia: zniwelowania skarp znajdujących się w pasie drogowym oraz zainwestowania terenów 009-M/U32 i 024-M/U31 na poziomie zalecanych rzędnych, oznaczonych na rysunku planu (w tym wspólnego, spójnego zagospodarowania przestrzeni publicznej w pasie drogowym i ustalonej na terenie przyległym 024-M/U31);
- 3) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, po zachodniej stronie ciągu łączącego OSTAB istniejący odcinek drogi eksploatacyjnej dla Potoku Jasiień pod terenem projektowanej ulicy;

- 4) wzdłuż drogi eksploatacyjnej, o której mowa w pkt 3, ustala się ciąg pieszo-rowerowy łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 005-D z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym poza południową granicą planu;
- 5) należy zapewnić powiązanie ciągów pieszych ustalonych w terenach 008-M/U32 i 024-M/U31.

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

- 1) zaleca się wspólne, spójne zagospodarowania przestrzeni publicznej w pasie drogowym oraz ustalonej na terenie 024-M/U31;
- 2) zalecane rzędne terenu z tolerancją do 0,5 m - oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny 009-M/U32 i 024-M/U31;
- 3) zalecany obustronny szpaler drzew wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasińskiej;
- 4) zaleca się zachowanie otwartego koryta Potoku Jasien;
- 5) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

### **§ 41. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 033-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 033.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,57 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej.

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 32 m do 35 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Jasińską (032-KD81).

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

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** rów S-2 zlokalizowany w przepuszczeniu pod ulicą (w obszarze „a” wyznaczonym na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu) stanowi ciąg łączący OSTAB jak na rysunku planu, należy zachować możliwość migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny.

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:
  - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c, d,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3,
  - d) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego - jak na rysunku planu;

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** 30%.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się (w ramach terenu) przesadzenie istniejących drzew, w celu umożliwienia zniwelowania skarp znajdujących się w pasie drogowym oraz zainwestowania terenów 008-M/U32 i 009-M/U32 - na poziomie zalecanych rzędnych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) należy zapewnić powiązanie ciągów pieszo-rowerowych i pieszych ustalonych w terenach 008-M/U32 i 009-M/U32.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zalecane rzędne terenu z tolerancją do 0,5 m - oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny 008-M/U32 i 009-M/U32.

#### **§ 42. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 034-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

1. **Numer terenu:** 034.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,76 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren projektowanej ulicy dojazdowej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 22 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: chodnik, trasa rowerowa, plac do zawracania, minimum 40 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - b) na pozostałym terenie: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Jasięską (032-KD81).

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:
  - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;

3) tymczasowe objekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

5) zielen: dopuszcza się.

**11. Stawka procentowa: 30%.**

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

1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie 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:** w północno-wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 43. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 035-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2346**

**1. Numer terenu:** 035.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,30 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren projektowanej ulicy dojazdowej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m do 19 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, minimum 40 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami: projektowaną tzw. Nową Jasięską i Taneczną (032-KD81).

**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:

a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,

- c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 5) zielen: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa: 30%.**

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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:** w środkowej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 44.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku planu w skali 1:2000 (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).

**§ 45.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kiełpinek Wschód rejon ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej i Potoku Siedleckiego w mieście Gdańsku, uchwała nr XLII/1495/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.09.2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 145 z dnia 30.12.2005r., poz. 3433);
- 2) Jasień rejon ulicy Zwierzynieckiej w mieście Gdańsku, uchwała nr LV/1870/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.09.2006r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 29 z dnia 6.02.2007r. poz. 428);
- 3) obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Strzyży” w mieście Gdańsku, uchwała nr LVI/1900/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 26.10.2006r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 35 z dnia 9.02.2007r. poz. 506);
- 4) Kiełpinek Wschód rejon Stawu Wróbla i potoku Jasień w mieście Gdańsku, uchwała nr XVII/391/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.11.2007r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 25 z dnia 7.04.2008r., poz. 731);
- 5) Jasień południe w mieście Gdańsku, uchwała nr XXX/610/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.09.2012r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 31.10.2012r., poz. 3417);
- 6) Kiełpinek rejon ulicy Przytulnej i Trasy W-Z w mieście Gdańsku, uchwała nr L/1118/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.03.2014r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30.04.2014r., poz. 1753);
- 7) Kiełpinek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku, uchwała nr XXX/810/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.10.2016r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 29.11.2016r., poz. 4018).

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

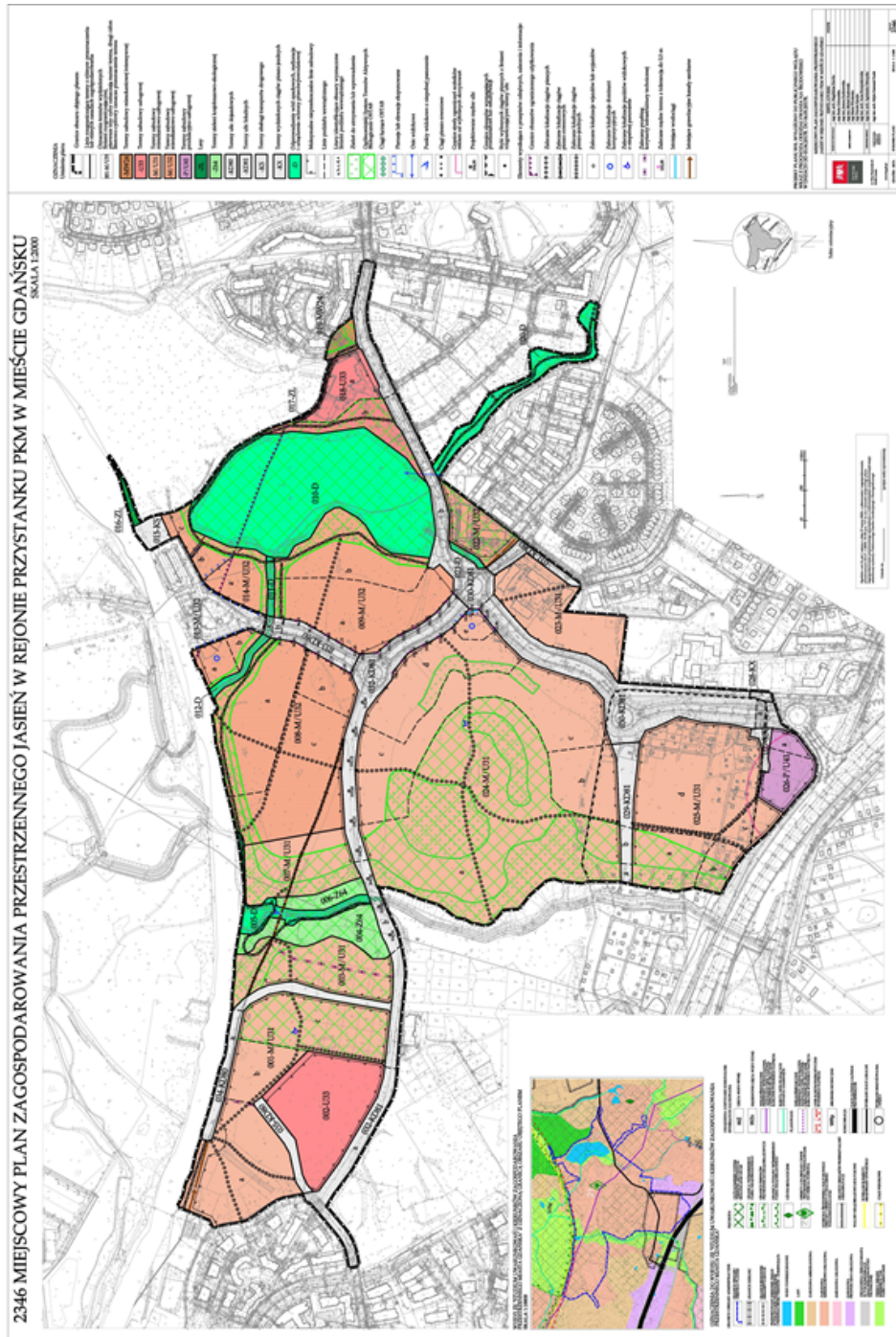
Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/1123/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Część graficzna - rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/1123/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30.11.2016r. do 30.12.2016r. oraz w dniach od 03.04.2017r. do 04.05.2017r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 30.11.2016r. do 30.12.2016r. w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

#### **I. uwagi złożone pismem z dnia 15.01.2017r. przez Stowarzyszenie Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej, następującej treści:**

- 1) Wniosek o wprowadzenie na terenach 008-M/U32 i 009-M/U32 na granicy z terenem drogi 033-KD80 „obligatoryjnej linii zabudowy” zamiast „nieprzekraczalnej linii zabudowy” celem uniemożliwienia prowadzenia dróg serwisowych równoległe do tej drogi i wykształcenia ulicy o miejskim charakterze i proporcjach zgodnych z ideą projektowanego planu, co podkreśli rolę lokalnego ośrodka usługowego tego obszaru deklarowaną przez przedstawicieli miasta i proponowaną w projektowanym „Studium”. Ewentualnie zaproponowanie równoważnych zapisów uniemożliwiających lokalizowanie dróg serwisowych przy dojeździe do przystanku PKM. Brak takich ograniczeń spowoduje, że miejsca te widoczne z ulicy przez dojeżdżających do przystanku PKM będą prowokowały do zostawiania samochodów na terenach przyległych osiedli (z racji małej ilości miejsc przy przystanku Jasień), co w stu procentach będzie skutkowało powstaniem tam osiedli grodzonych powtarzających patologiczne zjawiska obecne na ulicy Myśliwskiej i zniweczy ideę stworzenia w tym rejonie ośrodka usługowego dla okolicznych osiedli. Dodatkowo proponuje się wprowadzenie przy tej ulicy w linii zabudowy zapisu „Pierzei usługowych” w celu podkreślenia szczególnego znaczenia przystanku PKM Jasień.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu „od strony terenu ulicy dojazdowej 033-KD80, pomiędzy linią rozgraniczającą teren tej ulicy a elewacjami budynków, zakaz lokalizacji dróg serwisowych i parkingów terenowych, nie dotyczy to wjazdów na teren” wyklucza możliwość lokalizacji dróg serwisowych równoległych do tej drogi. W związku z tym nie ma konieczności zastąpienia wyznaczonych wzdłuż terenu ulicy dojazdowej 033-KD80 „maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy” „obowiązującymi liniami zabudowy”.

Należy podkreślić, że w celu zapewnienia większej liczby miejsc parkingowych w rejonie węzła przesiadkowego, w tym istniejącego parkingu - w projekcie planu wyznaczono rezerwę terenową pod parking (teren 015-KS), w ramach którego ustalono minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Ponadto, zgodnie z wymogami planistycznymi i zasadami przyjętym w mieście Gdańsku, każda inwestycja (obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania) musi wykazać się odpowiednią liczbą miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określoną szczegółowo w § 5 uchwały projektu planu. Dotyczy to zarówno zabudowy usługowej jak i mieszkaniowej.

Należy zwrócić uwagę, że plany miejscowe nie zawierają takich szczegółów jak oznakowanie parkingów np. w celu zakazu parkowania samochodów osób dojeżdżających do przystanku PKM Jasień kosztem miejsc przeznaczonych dla mieszkańców osiedli. Również kwestie związane z zakazem lub dopuszczeniem grodzienia osiedli nie są przedmiotem planów miejscowych.

Idea stworzenia ośrodka usługowego dla okolicznych mieszkańców jest zgodna z ustaleniami projektu planu. Miejscem predysponowanym i wskazanym do koncentracji usług jest rejon węzła przesiadkowego - tereny 013-M/U32 i 014-M/U32, w ramach których przewiduje się lokalizację

usług w kondygnacjach parteru od strony elewacji eksponowanych (oznaczonych na rysunku planu), które pełnią również rolę „pierzei usługowych” z racji swojego przeznaczenia. Ważnym elementem planowanego założenia usługowo-rekreacyjnego jest ustalona w granicach terenu 014-M/U32 (w obszarze „b”) przestrzeń publiczna - korytarz widokowy - połączona z ustalonym ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż Stawu Wróbla, która będzie dopełnieniem planowanej zabudowy.

Projekt planu zakłada również lokalizację usług z przestrzeniami publicznymi m.in. wzdłuż ciągu pieszego ustalonego w terenach 008-M/U32 i 009-M/U32 prowadzącego poprzez istniejącą ulicę dojazdową 033-KD80 w stronę Stawu Wróbla. Ideą takiego rozwiązania jest podkreślenie dojścia do zbiornika wodnego oraz powiązanie planowanych usług z terenami zieleni do utrzymania lub wprowadzenia wyznaczonymi wzdłuż Stawu Wróbla, które ciekawie i atrakcyjnie zaaranżowane będą stanowiły jedną całość integrującą i przyciągającą mieszkańców. Taka oferta stanowiąca jeden z „biegunów” usługowych na terenie projektu planu, skupiona a nie rozproszona, połączona siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych z terenami zieleni rekreacyjnej, przyczyni się do podniesienia jakości przestrzeni tej części miasta i podkreślenia walorów użytkowych tego rejonu. Rozszerzenie wymaganego zakresu usług w postaci „pierzei usługowych” na całą długość ulicy dojazdowej 033-KD80 jest nieuzasadnione.

2) wniosek o zamianę „zalecanego ciągu pieszo-rowerowego” na „obligatoryjny” zlokalizowanego wokół Wróbla Stawu, lub miejscami „obligatoryjny” z oznaczeniem obligatoryjnych wejść tego ciągu na granicach kart terenów szczególnie dotyczących przejazdu nad kanałem na karcie 011-D co wykluczy jego niezrealizowanie lub niedostępność dla postronnych osób. Ponadto brak tego ciągu może skutkować zrealizowaniem zagospodarowania terenu uniemożliwiającego obejście Wróbla Stawu co pozbawi okolicznych mieszkańców głównego miejsca spacerów i wypoczynku na świeżym powietrzu. Należy podkreślić i przypomnieć, że miejsce to uzyskało najwięcej wskazań jako miejsce spędzania czasu na świeżym powietrzu z pośród wszystkich terenów rekreacyjnych w całym Gdańsku w badaniach przeprowadzanych przez Biuro Rozwoju Gdańska między 20-30 czerwca 2016r. Wyniki tej ankiety stworzonej między innymi na potrzeby planowania przestrzeni publicznych w Gdańsku powinny znaleźć szczególne odzwierciedlenie w tworzonych przez Miasto planach miejscowych tymczasem przestrzeni wokół Wróbla Stawu została potraktowana jak każda inna przestrzeń publiczna na tym obszarze. Zapisy o tym, że coś się dopuszcza są zdaniem składających uwagi niewystarczające i nie zabezpieczają interesów mieszkańców.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z przyjętą zasadą stosowaną w mieście Gdańsku, w planach miejscowych rozróżnia się trzy kategorie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, pieszo-jezdnymi: 1) obligatoryjne (obowiązkowe) o zalecanym ich przebiegu jak na rysunku planu, 2) zalecane, których lokalizacja nie jest wymagana, 3) obligatoryjne w „całości” tzn. z takim przebiegiem jak wskazany na rysunku planu.

Zaliczony do grupy pierwszej ciąg pieszo-rowerowy wokół Stawu Wróbla (w terenach 009-M/U32, 010-D, 011-D, 014-M/U32 i 018-U33) oznaczony „niewypełnionym” symbolem liniowym na rysunku planu, jest ciągiem obligatoryjnym. Zalecana jest jedynie jego lokalizacja, tzn. oznaczony na rysunku planu przebieg, który może być kształtowany dowolnie, ale - co należy podkreślić - w ograniczonym zakresie tzn. w ramach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB i zieleni do utrzymania lub wprowadzenia wyznaczonych wokół Stawu Wróbla. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie oraz zapisy dotyczące zachowania ciągłości ww. ciągu pieszo-rowerowego określające powiązanie pomiędzy odcinkami całego ciągu wyznaczonego w ww. terenach, są zawarte w ust. 6 poszczególnych kart terenów.

Nie ma uzasadnienia, w tym wypadku, aby przebieg ww. ciągu – będącego docelowo jednym z elementów planowanej infrastruktury rekreacyjnej wokół stawu - był określony bezwzględnie już na etapie planu miejscowego. Jest to propozycja, wskazówka. Ustalenia projektu planu w tym zakresie mają na celu umożliwienie „wkomponowania” ww. ciągu w docelowe rekreacyjno-wypoczynkowe zagospodarowanie pasa zieleni wokół zbiornika. Plan miejscowy, w tym wypadku,

rezerwuje i wskazuje przestrzeń, w ramach której ww. ciąg jest wymagany, bez konieczności zachowania oznaczonego na rysunku planu jego przebiegu.

Należy dodać, że planowane rekreacyjne zagospodarowanie wokół Stawu Wróbla było szeroko konsultowane z mieszkańcami. Przeprowadzony konkurs studencki w tym zakresie (z inicjatywy właściciela ww. terenów, zorganizowany wspólnie z Wydziałem Architektury PG), w którym zostały wyłonione najlepsze prace, które zostały udostępnione mieszkańcom. Mogli oni wyrazić swoje opinie na temat zaproponowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i zagłosować na najlepszą pracę. Pozwoliło to na określenie ich oczekiwań w tym zakresie.

Kwestie związane z samą realizacją i dalszym użytkowaniem m.in. ciągów pieszych, pieszko-rowerowych wykraczają poza zakres planów miejscowych, które określają i wyznaczają zakres możliwości inwestycyjnych, ale nie termin ich realizacji.

Należy podkreślić, że wyznaczone wzdłuż Stawu Wróbla tereny zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, na których ustalono ww. ciąg pieszko-rowerowy, są własnością prywatną. Obszar ten ciekawie i atrakcyjnie zagospodarowany, będzie służył mieszkańcom nie tylko okolicznych osiedli, ale także może zachęcić przyjezdnych do skorzystania z różnorodnej oferty wypoczynku w tym rejonie.

- 3) W karcie terenu 019-MW24 dopuszczenie jakiegokolwiek zabudowy w sytuacji, gdy teren ten jest już zagospodarowany w docelowy sposób, jest bezcelowe a zrealizowanie potencjalnych zapisów planu dla tej karty może spowodować konflikty społeczne, których konsekwencjami zostanie obarczone miasto. Sugeruje się objęcie tego terenu w obrysie takim jak teren OSTAB „zielenią do utrzymania lub wprowadzenia” by uniemożliwić zlokalizowanie na tym terenie w przyszłości potencjalnych nowych inwestycji. Dodatkowym uzasadnieniem takiego postulatu jest obserwowany rozwój handlu na parkingu sąsiedniego centrum Viktor, który owocuje obrastaniem tego obiektu w prowizoryczne punkty z drobnym handlem. Proponowane zapisy planu prowokują do rozlania się tego zjawiska na teren 019-MW24 i będą skutkować spadkiem jakości estetyki przestrzeni, zmniejszeniem się ilości terenów zielonych, a w konsekwencji obniżeniem wartości okolicznych nieruchomości.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Teren 019-MW24 stanowi integralną część osiedla mieszkaniowego położonego po jego północno-wschodniej stronie (poza granicami planu). Po ponownych analizach uznano, że nie ma konieczności, aby na ww. terenie - który jest już zagospodarowany w postaci zieleńców, dróg wewnętrznych, zjazdu do garażu podziemnego budynku mieszkalnego - dopuszczać nową zabudowę. Pozwoli to na zachowanie istniejącej zieleni, w tym zadrzewień oraz ewentualne jej dogęszczenie. W związku z tym w ustaleniach projektu planu dla - wskazanego przez składających uwagę - terenu 019-MW24, zostaną wprowadzone zapisy i zmiany na rysunku projektu planu wykluczające możliwość lokalizacji nowej zabudowy w jego granicach (z zachowaniem istniejącej stacji transformatorowej). Ponadto część terenu obejmująca istniejące zadrzewienia w rejonie ulicy Myśliwskiej zostanie objęta granicami obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w celu wzmocnienia przyrodniczego charakteru tego fragmentu terenu.

- 4) Teren 013-M/U32 – postuluje się likwidację zapisu w punkcie 6 o dopuszczeniu nośników reklamowych do 18m<sup>2</sup> i zamianę na zapis mówiący o ograniczeniu tej powierzchni i obowiązku wpisania tych nośników w architekturę elewacji eksponowanych z dopuszczeniem reklam wyłącznie dotyczących prowadzonej w obiektach działalności. Jest to umotywowane szczególnym charakterem węzła przesiadkowego jakim jest przystanek PKM Jasień. Istniejący zapis dotyczący nośników reklamowych znosi się z wysiłkami stworzenia tam estetycznej przestrzeni przez proponowaną elewację eksponowaną.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Sąsiedztwo trasy PKM i przystanku PKM Jasień jak również wymóg zastosowania elewacji eksponowanych oraz wprowadzenia dominanty kompozycyjnej uzasadnia, aby na ww. terenach ograniczyć lokalizację nośników reklamowych. Niewątpliwie taki wymóg, bardziej restrykcyjny, wpłynie na poprawę odbioru tego obszaru przez użytkowników Pomorskiej Kolei Metropolitalnej

i mieszkańców okolicznych osiedli oraz przyczyni się do stworzenia estetycznej przestrzeni pozbawionej agresywnych form w eksponowanym miejscu jaki stanowi rejon przystanku PKM Jasień (węzeł przesiadkowy), w tym wyznaczony „korytarz widokowy” w kierunku Stawu Wróbla (obszar „b” w ramach terenu 014-M/U32).

Zapis zawarty w ust. 6 (w punkcie 4) ww. karty terenu, przywołany przez składających uwagi, dotyczy wyłącznie lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, a nie umieszczania nośników reklam na ścianach budynków, co jest wyodrębnione w części tekstowej w § 6 projektu planu. Zasady lokalizowania nośników reklam na obiektach zawarte w § 6 ust. 3 jasno określają możliwości ich lokalizowania m.in. na budynkach.

Nie mniej jednak, po ponownych analizach uznano, że ze względów estetycznych maksymalna powierzchnia ekspozycyjna wolnostojących nośników reklam - dopuszczonych w terenach 013-M/U32, 014-M/U32 i 015-KS - zostanie zmniejszona z 18m<sup>2</sup> do 3m<sup>2</sup>. Ponadto w ramach ww. trzech terenów zostanie wprowadzone ograniczenie łącznej powierzchni ekspozycyjnej nośników reklam do 24m<sup>2</sup> na ścianach budynków bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia ta nie będzie mogła przekroczyć 80% powierzchni ściany. Natomiast na dominancie kompozycyjnej ustalonej w terenie 013-M/U32 (oznaczonej na rysunku planu i opisanej w części tekstowej) zostanie wprowadzony całkowity zakaz lokalizacji nośników reklam.

Należy bezwzględnie rozróżnić pojęcia „nośnik reklamy” (którego lokalizacja zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1, dopuszczona jest wyłącznie na ścianach budynków bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych) i „szyld”, których definicje są zawarte w § 2 części tekstowej projektu planu, dotyczącym pojęć użytych w niniejszym planie.

Szczegółowe zasady lokalizacji szyldów (w tym zapisy uwzględniające wpisanie tych elementów w architekturę elewacji) związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w budynkach zostały ujęte w § 6 ust. 4 części tekstowej projektu planu. W związku z tym nie ma konieczności wprowadzania dodatkowego zapisu, o co wnioskuje składający uwagę, o obowiązku wpisania nośników reklam i szyldów w architekturę elewacji eksponowanych z dopuszczeniem reklam wyłącznie dotyczących prowadzonej w obiektach działalności.

- 5) Teren 013-M/U32 – postuluje się zamianę „zalecanej dominaty kompozycyjnej” na „dominantę kompozycyjną” (oznaczenie na rysunku pełnym kolorem) z podwyższeniem jej dopuszczalnych parametrów do wysokości 55m czyli typowej wysokości dla realizacji wysokiej zabudowy mieszkaniowej na terenie Gdańska. W odróżnieniu od pozostałych zalecanych dominant kompozycyjnych wydaje się, że ta w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku PKM spełnia na tym terenie szczególną rolę dla podkreślenia kompozycji nowej dzielnicy i powinna być obiektem najbardziej czytelnym nie tylko z poziomu pieszego i przestrzeni publicznych, ale również w panoramie okolicy.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z wymogami projektu planu oznaczona na rysunku planu „dominanta kompozycyjna” w granicach terenu 013-M/U32 została ustalona jako dominanta obligatoryjna. Zalecono jedynie jej lokalizację, ale wyłącznie w granicach obszaru „a” wyznaczonego na północ od linii podziału wewnętrznego. Oznacza to, że zgodnie z zapisami projektu planu (ust. 6 pkt 8 karty terenu) ww. dominanta, stanowiąca budynek, jest obowiązkowa, ale w dowolnym miejscu obszaru „a”, który wyznaczony został w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku PKM Jasień.

Nie ma także możliwości zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy dla ww. dominanty kompozycyjnej z 34m do 55m. Zgodnie z wytycznymi SLOW „Studium Lokalizacji obiektów wysokościowych” przedmiotowy teren 013-M/U32 znajduje się w granicach obszaru niewskazanego do lokalizacji obiektów wysokościowych, w ramach którego przewiduje się zakaz lokalizacji obiektów wysokościowych powyżej 40m.

Ponadto wykonane na potrzeby projektu planu wizualizacje (przykładowe zagospodarowanie obszaru planu) wykazały, że ww. dominanta o maksymalnej wysokości 34m będzie obiektem wyróżniającym się na tle pozostałej zabudowy. Należy podkreślić, że wysokość zabudowy nie jest jedynym atrybutem wyróżniającym „dominanty kompozycyjne”, mogą być one zaakcentowane

w inny sposób np. poprzez wprowadzenie dużej ilości przeszkleń lub innych materiałów podkreślających jej „wyjątkowość” na tle otoczenia.

## **II. uwagi złożone pismem z dnia 16.01.2017r. przez Pana Pawła Mrozka zamieszkałego w Gdańsku, następującej treści:**

- 6) teren 019-MW24 – wniosek o wprowadzenie na całym obszarze tej karty objętym OSTAB, również oznaczenia „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” lub innego zapisu uniemożliwiającego realizację na tym obszarze jakiegokolwiek inwestycji związanej z obiektami kubaturowymi lub zaproponowanie takich zapisów, które w równoważny sposób uniemożliwiają wprowadzenie dodatkowych obiektów w obrębie obszaru OSTAB na tej karcie. W uzasadnieniu należy podkreślić, że mieszkańcy sąsiedniego osiedla, w tym składający uwagi są członkami wspólnoty mieszkaniowej, do której w większości należy wspomniany teren. W projektowanych zapisach znajduje się również odwołanie o konieczności bilansowania parametrów urbanistycznych z resztą terenów osiedla dlatego tym bardziej nowo powstający miejscowy plan powinien uszanować istniejące już zagospodarowanie osiedla, które na wspomnianym obszarze zakłada właśnie zieleni urządzoną (tym bardziej, że jest to teren OSTAB). Składający uwagi sugeruje by zapisy projektowanego mpzp nie prowokowały na przyszłość do zmiany obecnego planu osiedla z pogorszeniem warunków życia pozostałych mieszkańców, poprzez realizację dodatkowej inwestycji na obecnych terenach zielonych. Jako mieszkańcy tej wspólnoty i współwłaściciele tego terenu składający uwagi nie widzi potrzeby realizowania przez mieszkańców osiedla takiej inwestycji, dlatego składający uwagi wnioskuje o stworzenie zapisów urbanistycznych obejmujących współwłasność wspólnoty odzwierciedlających stan pożądaną istniejący.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

Teren 019-MW24 stanowi integralną część osiedla mieszkaniowego położonego po jego północno-wschodniej stronie (poza granicami planu). Po ponownych analizach uznano, że nie ma konieczności, aby na ww. terenie - który jest już zagospodarowany w postaci zieleni, dróg wewnętrznych, zjazdu do garażu podziemnego budynku mieszkalnego - dopuszczać nową zabudowę. Pozwoli to na zachowanie istniejącej zieleni, w tym zadrzewień oraz ewentualne jej dogęszczenie. W związku z tym w ustaleniach projektu planu dla - wskazanego przez składających uwagę - terenu 019-MW24, zostaną wprowadzone zapisy i zmiany na rysunku projektu planu wykluczające możliwość lokalizacji nowej zabudowy w jego granicach (z zachowaniem istniejącej stacji transformatorowej). Ponadto część terenu obejmująca istniejące zadrzewienia w rejonie ulicy Myśliwskiej zostanie objęta granicami obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w celu wzmocnienia przyrodniczego charakteru tego fragmentu ww. terenu.

## **III. Uwagi złożone pismem z dnia 16.01.2017r. przez Pana Sławomira Smyczyńskiego zamieszkałego w Gdańsku, następującej treści:**

- 7) Projekt planu jest niezgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Autorzy planu nie przestrzegają warunków i wymogów określonych w „Studium...”. Zgodnie z artykułem 9 pkt 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Nie można ich traktować dowolnie i zmieniać w trakcie wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niestety praktyka dowolności ma miejsce w przypadku tego planu. Dowolne podchodzenie do granic i zakresu Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie – OSTAB jest niedopuszczalną zmianą w „Studium ...”, które jest zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta Gdańska. Przy opracowywaniu ww. planu zagospodarowania pominięto obszar przyrodniczo cenny postulowany do objęcia ochroną, oznaczony w „Studium ...” numerem 21 „Poligon w Jasieniu”. Jest to ewidentne naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska”.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (SUiKZP). Jak zostało wskazane na str. 6 Studium, dokument ten wyznacza „jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu”.

Studium jest dokumentem strategicznym kształtującym politykę przestrzenną miasta o dużym stopniu ogólności. Na etapie planu miejscowego zapisy Studium wymagają często pewnych uściśleń w tym między innymi przebiegu granicy OSTAB.

Zgodnie ze stanowiskiem zaprezentowanym w rozważaniach sądu (IV SA/Po 4/12-Wyrok WSA w Poznaniu z 7 marca 2012r.) „*Wskazać należy, iż przyjęcie kryteriów i zakresu wymaganej zgodności planu miejscowego ze studium ustawodawca pozostawił uznaniu rady gminy. Rada gminy jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego.*

*Zasada zgodności MPZP ze SUiKZP nie została w ustawie wyrażona wprost w formie przepisu materialnego. (...) Zgodnie z art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 upzp prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową graficzną, zgodnie z zapisami studium, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

*Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest więc pojęciem niedookreślonym i ma w dużym stopniu oceniający charakter. Zakres zgodności może być różny - od "niesprzeczności" z ustaleniami studium aż po ich uszczegółowienie. (...) Nie należy więc interpretować art. 9 ust. 4, art. 15 ust.1 upzp w ten sposób, iż przypisuje się zwrotom "wiążące" i "zgodne" znaczenia "identyczne". Sformułowania "plan zgodny z ustaleniami studium" nie należy rozumieć jako plan powtarzający w sposób identyczny formę graficzną i językową (tekstową) zapisu studium. Byłoby to bowiem sprzeczne z intencją ustawodawcy, który w art. 9 ust. 1 upzp stwierdza, że studium opracowuje się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego."*

Podstawą do uszczegółowienia ustaleń projektu planu - w odniesieniu do założeń zawartych w SUiKZP dotyczących m.in. zasięgu OSTAB i obszaru cennego przyrodniczo postulowanego do objęcia ochroną pod nazwą „Poligon w Jasieniu” - były wnikliwe analizy dotyczące uwarunkowań przyrodniczych, w tym zachowania lub odtworzenia wartości przyrodniczych w celu kształtowania struktury planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice analizowanego projektu planu, istniejącego zagospodarowania oraz możliwości racjonalnego wykorzystania obszarów niezainwestowanych położonych w sąsiedztwie trasy PKM i przystanków PKM. Wyznaczone obszary OSTAB poza generalną zgodnością ich przebiegu i zasięgu wskazanymi w Studium, powinny gwarantować zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego tej części miasta.

Należy podkreślić, że sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu m.in. rysunku SUiKZP, w tym granic OSTAB, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku konkretyzacji ustaleń projektu planu w kontekście m.in. SUiKZP - co zostało w pełni „skonsumowane” (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej miasta wytyczonej w SUiKZP) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku.

- 8) Polityka mieszkaniowa Miasta Gdańska w ostatnich latach, czego wyraźnym przykładem jest projekt planu dla rejonu PKM Jasień, doprowadza do dynamicznego rozwoju przedmieść (suburbiiów), przy niepełnym wykorzystaniu przestrzeni w strukturach mieszkaniowych Gdańska. Proces ten prowadzi do degradacji terenów śródmiejskich, już zurbanizowanych. Zwiększanie intensywności zabudowy na górnym tarasie przynosi szereg negatywnych skutków dla mieszkańców Gdańska. Zwiększenie ruchu drogowego na wszystkich drogach dojazdowych do rejonów śródmiejskich, zwiększenie zagrożenia powodziowego co jest efektem utwardzenia coraz to większych obszarów na terenie górnego tarasu. Wyludnienie terenów śródmiejskich powoduje zamykanie istniejących szkół na terenach podlegających zabudowie lub dowożenie dzieci do szkół na „dolnym tarasie” co ostatnio zaproponowano np. w Osowej, jest to bardzo realny koszt dla budżetu miasta.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Przeprowadzone na potrzeby sporządzanego Studium analizy wykazały, że realizacja budownictwa mieszkaniowego w dzielnicy Południe jest niezbędna dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gdańszczan. Rozwój takich dzielnic jak Południe czy Zachód o bardziej

dostępnych cenowo mieszkaniach i zróżnicowanej ofercie form zabudowy jest jedyną alternatywą, która może ograniczyć suburbanizację - rozlewanie się zabudowy mieszkaniowej na tereny gmin sąsiednich (np. Kowale w gminie Kolbudy czy też Borkowo w gminie wiejskiej Pruszcz Gdański), czego efektem jest wyprowadzanie się młodych ludzi daleko poza granice miasta gdzie ceny nieruchomości są konkurencyjne.

Dzielnica Południe stanowiąca prężnie i dynamicznie rozwijający się obszar, posiada „olbrzymi potencjał ilościowy – ale i jakościowy rokujący stopniowe kształtowanie się wygodnego, atrakcyjnego i ciekawego miejsca do życia o wyrazistym, indywidualnym charakterze. Potencjał ten tworzą m.in. świetne położenie – obok centrum śródmieścia, równocześnie blisko wylotowych dróg z miasta, a także zewnętrznych terenów rekreacyjnych (Trójmiejski Park Krajobrazowy), unikalne warunki naturalne, istniejące od wielu lat magistralne kolektory kanalizacji sanitarnej, magistrale wodociągowe, a także, co ma duże znaczenie, niższe ceny gruntów w porównaniu z takimi dzielnicami jak Śródmieście, Przymorze czy Wrzeszcz.

Planowane inwestycje m.in. w rejonie ulic: Rajskiej, Hallera, a także pasa startowego na Zaspie realizują politykę miasta w zakresie rozwoju miasta do wewnątrz. Również niedawno oddana do użytku zabudowa mieszkaniowa na Wyspie Spichrzów jest tego przykładem. Są to tereny bardzo atrakcyjne z małym prawdopodobieństwem ich wyludnienia. Nie mniej jednak, mając na uwadze potrzeby mieszkańców, m.in. w zakresie możliwości wyboru miejsca zamieszkania (co jest uzależnione od różnych czynników), miasto jest zobligowane, aby zapewnić różnorodną ofertę mieszkaniową także na terenach rozwojowych, położonych w dzielnicach Południe czy Zachód. To właśnie plan miejscowy, stanowiący jedno z podstawowych narzędzi do dalszego kreowania struktury miejskiej - daje sposobność, aby takie tereny zarezerwować. Szczególnie dotyczy to obszarów niezagospodarowanych, w ramach których możliwości inwestycyjne, w tym kreacji przestrzeni miejskiej, są znacznie większe niż na terenach położonych w centrum miasta, w większości intensywnie zagospodarowanych.

Zwiększenie ruchu drogowego w kierunku centrum Gdańska z innych rejonów miasta (nie tylko południa) jest nieuniknione. Realizacja trasy PKM z węzłami przesiadkowymi, linii tramwajowej w kierunku centrum, tras rowerowych, stanowi alternatywę i zachętę do pozostawienia samochodów w miejscu zamieszkania i skorzystania ze środków komunikacji zbiorowej, co przyczyni się do odciążenia ulic. Ponadto istniejący i planowany do rozbudowy system retencji zbiornikowej na terenie Gdańska Południe uwzględnia przyszłe zagospodarowanie tego obszaru.

Należy podkreślić, że uwarunkowania urbanistyczne m.in. dla rejonu Jasienia, zmieniły się wskutek budowy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) wraz z przystankiem PKM. Stało się to podstawą do przeprowadzenia szczegółowych analiz funkcjonalno-przestrzennych m.in. dla obszaru Jasienia, a w dalszej kolejności wprowadzenia zmian (w projekcie planu) w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących, które nie brały pod uwagę możliwości powstania tak ważnego elementu komunikacji zbiorowej jakim jest obecnie funkcjonująca trasa PKM wraz z węzłami przesiadkowymi. Pochodną zaistniałych zmian jest dopuszczenie w tym rejonie bardziej zintensyfikowanej zabudowy o charakterze miejskim.

Nie bez znaczenia jest fakt, że zrealizowane w tym rejonie drogi (w ramach zezwolenia na realizację inwestycji drogowej ZRiD) prowadzące bezpośrednio do przystanku PKM Jasień, będą również obsługiwać sąsiednie tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, co jest istotne z punktu widzenia kompleksowego funkcjonowania tego rejonu.

Wszystkie te działania (zaistniałe i planowane zmiany) stanowiące ważny bodziec do dalszego inwestowania w tej części miasta - podniosą atrakcyjność obszaru planu i wykreują jego nowy wizerunek.

9) W paragrafie 3 określono definicje przeznaczeń terenów, ale w treści planu ich nie użyto. Dla przykładu: pierwsze oznaczenie „M22”, nie występuje w treści planu. To przykład dezinformacji.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**



Oznaczenie „M22” zostało użyte w treści projektu planu, m.in. w ust. 7 wybranych kart terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową M/U31 zawierających zabudowę mieszkaniową M23, która zgodnie z definicją zawiera - wszystkie rodzaje zabudowy - w tym również zabudowę mieszkaniową ekstensywną M22. W celu zróżnicowania m.in. parametrów urbanistycznych dla różnych rodzajów zabudowy, w kartach terenów użyto oznaczenia „M22” aby określić np. maksymalną wysokość dla tego rodzaju zabudowy. W związku z tym w § 3 uchwały projektu planu wprowadzono definicję zabudowy M22.

10) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w artykule 2 mówi o „ładzie przestrzennym”, „zrównoważonym rozwoju”, „środowisku” i „interesie publicznym” tego wszystkiego nie znajdziemy w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. Zamiast tego otrzymujemy zapisy, które umożliwiają deweloperom swobodną zabudowę kolejnych terenów miejskich i to bez żadnych ograniczeń. Nie ma w projekcie planu: troski o mieszkańca miasta, nie ma troski o interes publiczny, nie ma mowy o przestrzeniach publicznych, nie ma mowy o rekreacji i o miejscach, gdzie można spędzić wolny czas. Uwzględniono jedynie „tereny zabaw dla dzieci” – „w odpowiednim procencie”, nie przewidziano natomiast żadnych miejsc dla młodzieży. Gdzie młodzi ludzie – nastolatki mają się spotykać, uprawiać sport? W planie nie ma mowy o skateparku, torze dla rolkarzy, czy boiskach do koszykówki, piłki nożnej i innych. W ten sposób narusza się zapisy Ustawy mówiące o zrównoważonym rozwoju i interesie publicznym. Pęd w kierunku budowania coraz to większych i nowszych budynków powinien mieć koniec. Nie można tego robić kosztem zrównoważonego rozwoju całego społeczeństwa. W planie nie ma mowy o miejscach dla osób w podeszłym wieku, które można zlokalizować w okolicach Wróbla Stawu. Niech to się nazywa „Kącik emeryta”, czy dowolnie inaczej, ale niech to będzie miejsce dedykowane dla tej grupy wiekowej np. altanka gdzie można poczytać, pograć w szachy, czy inne gry planszowe, pomuzykować. Jest to taki sam problem jak w przypadku młodzieży – zaniechanie.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego zostały zrealizowane w ustaleniach projektu planu, który obejmuje obszar w dużej mierze niezainwestowany, poprzez m.in. wprowadzenie zasady stopniowania parametrów urbanistycznych – ich intensyfikowania w kierunku przystanku PKM Jasiień oraz zmniejszania na pozostałych terenach, w szczególności w sąsiedztwie korytarza ekologicznego - potoku Jasiień i Stawu Wróbla. W dalszej kolejności, kierując się ww. zasadą, większość terenów funkcyjnych podzielono na obszary (np. „a”, „b”, „c”, „d”, „e”), w ramach których – w zależności od istniejących uwarunkowań takich jak sąsiedztwo przystanku PKM, potoku Jasiień, Stawu Wróbla – zróżnicowano m.in. dopuszczalne wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchnię zabudowy czy też minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie planu również poprzez ustalenie - w rejonie węzła przesiadkowego - dominanty kompozycyjnej, elewacji eksponowanych wzdłuż ulic i przestrzeni publicznej stanowiącej „korytarz widokowy” w kierunku Stawu Wróbla. Ideą ustaleń projektu planu w tym zakresie jest chęć podkreślenia reprezentacyjnego charakteru tego obszaru jako rozpoznawalnego i charakterystycznego miejsca stanowiącego centralny punkt wyróżniający się na tle otoczenia. Ponadto obowiązek zastosowania dla dachów stromych jedynie symetrycznych połączeń dachowych, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy będzie miało pozytywny wpływ na ład przestrzenny.

W trosce o mieszkańców i konieczności zapewnienia im odpowiednich standardów zamieszkiwania, dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej. Pozwoli to na kształtowanie przestrzeni półpublicznych przeznaczonych dla mieszkańców i zgodnie z definicją tej zieleni - wyposażonych m.in. w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych takich jak np. placzki zabaw dla dzieci, ławki, altanki oraz inne urządzenia tego typu, wymienione m.in. przez składającego uwagi.

Jednocześnie dla każdego z terenów funkcyjnych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem, że w granicach

OSTAB wynosi on od 50% dla usług i 70% dla pozostałej zabudowy, a na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia nie może być mniejszy niż 70%-80% powierzchni tej zieleni.

Ponadto w celu poprawy warunków środowiskowych jak również walorów estetycznych i krajobrazowych we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę (za wyjątkiem terenu 015-KS) w projekcie planu ustalono konieczność wprowadzenia na parkingach terenowych drzew w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Również w tym celu na większości terenów funkcyjnych wprowadzono wymóg przeznaczenia części powierzchni biologicznie czynnej pod zadrzewienia, co ma duże znaczenie dla wizualnego odbioru takich terenów.

Natomiast wymagania interesu publicznego zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez ustalenie siatki głównych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, które razem z ustalonymi obowiązkowo ogólnodostępnymi przestrzeniami publicznymi (np. placami, bulwarami), w sąsiedztwie wyznaczonych (w projekcie planu) obszarów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, będą integrowały i przyciągały mieszkańców. Jako miejsca spędzania wolnego czasu - razem z Potokiem Jasień, Stawem Wróbla i rowami odwadniającymi, ciekawie i atrakcyjnie zagospodarowane - stworzą silne zaplecze rekreacyjne. Należy dodać, że planowane zagospodarowanie wokół Stawu Wróbla było także szeroko konsultowane z mieszkańcami. Przeprowadzony został konkurs studencki w tym zakresie (z inicjatywy właściciela ww. terenów, zorganizowany wspólnie z Wydziałem Architektury PG), w którym zostały wyłonione najlepsze prace, a następnie udostępnione mieszkańcom. Mogli oni wyrazić swoje opinie na temat zaproponowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i zagłosować na najlepszą pracę. Pozwoliło to na określenie ich oczekiwań w tym zakresie.

Ideą tych założeń, w myśl zrównoważonego rozwoju, jest chęć i obowiązek zapewnienia optymalnych, dogodnych i korzystnych warunków życia mieszkańcom planowanych osiedli m.in. na terenie objętym granicami projektu planu.

Wartym podkreślenia jest fakt, że w celu udostępnienia mieszkańcom nowych terenów o charakterze sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowym miasto planuje w sąsiedztwie zbiornika Jasień i na przedpolu lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego strefę buforową lasów TPK wyposażoną m.in. w boiska i urządzenia sportowe dla różnych grup wiekowych.

11) Tereny 001-M/U31 i 002-U33 – w punkcie 8 pozostawiono całkowitą dowolność, co może skutkować chaosem urbanistycznym, różnymi budynkami, różnej wielkości, kształtu.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Przywołany przez składającego uwagi ust. 8 kart terenów dotyczy procedury scalania i podziału nieruchomości, która jest stosowana na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Scalenie i podział ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu w sytuacji kiedy istniejąca struktura gruntów np. porolnych uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów inwestycyjnych na cele zabudowy miejskiej. Nie ma przesłanek, aby w ramach ww. terenów 001-M/U31 i 002-U33, zastosowano taką procedurę. Obszar ten jest w przeważającej części własnością jednego podmiotu. W takiej sytuacji podziałów geodezyjnych dokona inwestor, które będą dostosowane do planowanej zabudowy mieszkaniowej czy też usługowej.

12) Teren 001-M/U31 – zaproponowano ciągi piesze zalecane w kierunku do PKM. Powinny być obligatoryjne. Jest to najlepsze dojście do PKM dla mieszkańców pobliskich osiedli. Właściciel terenu może go ogrodzić, przez co uniemożliwi dotarcie do PKM, a podobno chodzi o zwiększenie wykorzystania PKM. Przynajmniej jeden z proponowanych ciągów powinien być pieszo-rowerowy, zdaniem składającego uwagi od terenu 035. Ciąg pieszo-rowerowy w północnej części powinien leżeć na terenach gminnych i powinien być obligatoryjny.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Zaproponowany ciąg pieszy w środkowej i wschodniej części terenu 001-M/U31 (biegnący od zawrotki kończącej projektowaną ulicę 034-KD80, łączący się z projektowaną ulicą 035-KD80 i biegnący dalej w kierunku wschodnim do wschodniego odcinka projektowanej ulicy 034-KD80) został zalecony z uwagi na sąsiedztwo projektowanej ulicy dojazdowej 034-KD80 (wyznaczonej wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu 001-M/U31). Będzie ona wyposażona (zgodnie z ustaleniami projektu planu) również w chodnik (chodniki) i trasę rowerową. Przedmiotowa ulica 034-KD80 powiązana z obligatoryjnymi ciągami pieszo-rowerowymi ustalonymi w pasie przylegającym do trasy PKM (m.in. w ww. terenie 001-M/U31 oraz terenach 003-M/U31, 004-Z64, 005-D, 008-M/U32 i poza zachodnią granicą planu) umożliwi łatwe i wygodne dotarcie mieszkańców okolicznych osiedli do przystanków PKM Kiełpiniek i PKM Jasień (poza granicami planu), ale także do planowanej strefy buforowej lasów TPK po północnej stronie trasy PKM. Nie ma powodu, aby zalecany ciąg pieszy stanowił ciąg pieszo-rowerowy, co nie wyklucza możliwości poprowadzenia wzdłuż tego ciągu ścieżki rowerowej. W każdym terenie funkcyjnym można lokalizować m.in. ciągi piesze, pieszo-rowerowe, ulice wewnętrzne, które nie zostały wskazane na rysunku planu.

Należy dodać, że szczegółowa analiza uwagi dotycząca ww. zalecanego ciągu pieszego, doprowadziła do konkluzji, że w celu zapewnienia wygodnego dojścia (stanowiącego skrót) do planowanej szkoły (002-U33) z terenu 003-M/U31 oraz północnej części terenu 001-M/U31 omawiany ciąg zostanie ustalony jako obligatoryjny o zalecanym przebiegu.

Wartym podkreślenia jest fakt, że zgodnie z ustaleniami projektu planu (ust. 12 poszczególnych kart terenów, dotyczący zasad kształtowania przestrzeni publicznych) ustalone obligatoryjnie ciągi piesze, pieszo-rowerowe w planach miejscowych, stanowią ogólnodostępne przestrzenie publiczne. W myśl art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami ww. ciągi jako cel publiczny, mogą być przejęte przez gminę (po ich geodezyjnym wydzieleniu). Należy podkreślić, że w ramach ww. terenu nie ma możliwości wyznaczenia ciągu pieszo-rowerowego na terenie gminnym, gdyż cały teren 001-M/U31 stanowi własność prywatną lub Skarbu Państwa (w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego). Ponadto wymieniony we wniosku ciąg pieszo-rowerowy ustalony w północno-zachodniej części terenu jest ciągiem obligatoryjnym. Zalecany jest jedynie jego przebieg, który może nieznacznie odbiegać od zaproponowanego na rysunku planu.

13) Teren 001-M/U31 - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska teren znajduje się w całości w OSTAB i tak powinno zostać.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Z uwagi na znaczne oddalenie przeważającej części terenu 001-M/U31 od potoku Jasień, sąsiedztwo trasy PKM i przystanków PKM w zasięgu pieszego dojścia do nich, jak również planowaną strefę buforową lasów TPK, uznane zostało, że można zwiększyć możliwości inwestycyjne i dopuścić zabudowę w nieco szerszym zakresie (niż jest to możliwe obecnie). W tym wypadku zastosowano także zasadę stopniowania parametrów zabudowy - obniżając je w kierunku potoku. W związku z powyższym zasięg OSTAB został w tym rejonie nieco skorygowany do obszaru „c” wyznaczonego w najbliższym sąsiedztwie potoku Jasień, co nie osłabi jego znaczenia i roli jaką mu przypisano. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującym studium nie cały teren 001-M/U31 jest objęty granicami OSTAB. W wyniku uszczegółowienia OSTAB-u został on uzupełniony właśnie w obszarze „c”.

14) Teren 002-U33 – wniosek o skreślenie w pkt 17 gimnazjum. Rezerwa terenu 2 ha jest za mała w związku z reformą edukacji – 8 klasowa szkoła podstawowa. Właściwie cały teren powinien być zarezerwowany pod szkołę.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Ustalona rezerwa terenowa - minimum 2 ha - jest wystarczająca pod lokalizację szkoły podstawowej z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną (boiska sportowe itp.). Należy zwrócić uwagę, że projekt planu nie wyklucza możliwości przeznaczenia całego terenu 002-U33 - o powierzchni 2,61 ha - pod ww. funkcję oświaty.

Ponadto w związku ze zmianą ustroju szkolnego wprowadzonego ustawą Prawo oświatowe z dnia 14.12.2016r., z ustaleń projektu planu zostanie wykreślone sformułowanie „z dopuszczeniem gimnazjum” zawarte w ust. 17 karty terenu 002-U33.

15) Teren 002-U33 – w punkcie 9 nie sprecyzowano sposobu odprowadzenia wód deszczowych, jeśli wody opadowe mają być odprowadzone do cieków powierzchniowych należy wprowadzić obowiązek wykonania zbiornika retencyjnego.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W karcie terenu sprecyzowano sposób odprowadzenia wód opadowych w ust. 9 pkt 5: „odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego”. Zapis dopuszcza więc wykorzystanie wód opadowych na terenie, np. do podlewania roślin, rozsączanie w gruncie lub odprowadzenie do dostępnego układu odwadniającego, czyli kanalizacji deszczowej, rowu odwadniającego lub potoku. Definicja układu odwadniającego zawarta jest w § 2 pkt 10 uchwały projektu planu: „układ odwadniający - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieków naturalne, kanały, rowy i drenaż”. Dyspozycja planu nie zwalnia z przestrzegania innych przepisów dotyczących jakości wód wprowadzanych do gruntu oraz do cieków powierzchniowych.

Teren 002-U33 leży w zlewni potoku Jasień powyżej zbiornika retencyjnego Jasień, który jest zaprojektowany do redukcji przepływów o prawdopodobieństwie 1%. Konstrukcja zbiornika uwzględnia zwiększone dopływy wód wynikające z zabudowy obszaru zlewni. Nie ma potrzeby obligatoryjnego ustalania ograniczeń w natężeniu odprowadzanych wód opadowych jak to się robi w zlewni Strzyży w obrębie Wrzeszcza, gdzie brak jest miejsca na zbiorniki retencyjne. Ta kwestia ma odpowiedni zapis w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (pkt 16.4 Ochrona przeciwpowodziowa, ppkt 7, str. 119).

Ze względu na racjonalizację sposobu odprowadzania wód opadowych oraz korzystne efekty środowiskowe w ww. terenie zalecono „gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania”.

16) Teren 002-U33 - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska teren znajduje się w całości w OSTAB i tak powinno pozostać.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” wskazany przez składającego uwagę teren 002-U33 znajduje się w przeważającej części poza granicami OSTAB, za wyjątkiem niewielkiego południowo-wschodniego fragmentu, który w projekcie planu został wyłączony z jego granic. W tym rejonie nastąpiła konkretyzacja zasięgu OSTAB z uwagi na to, że obszar ten, niewielki powierzchniowo, nie ma większego znaczenia dla zachowania ciągłości i przyrodniczego charakteru OSTAB oraz w celu umożliwienia lokalizacji na ww. terenie boisk sportowych (orliki) o sztucznej nawierzchni oraz innych urządzeń rekreacyjnych towarzyszących placówkom szkolnym.

17) Teren 003-M/U31 – z uwagi na niewielki rozmiar terenu, położenie przy Potoku Jasień i na terenie OSTAB właściwy dla tego terenu jest rodzaj zabudowy M22 a nie M23.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Teren 003-M/U31 o powierzchni 2,02 ha (objętego w całości granicami OSTAB) nie można zaliczyć do niewielkich wbrew opinii składającego uwagę. Sąsiedztwo Potoku Jasień oraz zasięg OSTAB nie stanowią przeszkody do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jego granicach. Nie ma uzasadnienia, aby w tym wypadku dopuszczać jedynie zabudowę mieszkaniową M22. Budynki mieszkalne wielorodzinne również mogą być objęte granicami OSTAB oraz sąsiadować z terenami zieleni, potokami czy też zbiornikami. Niemniej jednak w celu

dopełnienia i wzmocnienia struktury przyrodniczej zapewniającej większą ochronę potoku, wzdłuż jego granic wyznaczono dwa tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej Z64, które będą stanowiły swego rodzaju bufor ochronny wzmacniający korytarz ekologiczny jaki stanowi ww. potok i niewielki zbiornik retencyjny. W północnej części terenu 003-M/U31 wyznaczono też zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, co wyklucza możliwość zabudowy tego obszaru i dodatkowo wzmocnia pas zieleni buforowej wzdłuż potoku Jasień.

Należy podkreślić, że zgodnie z przyjętą zasadą stopniowania parametrów urbanistycznych i zmniejszania ich m.in. w kierunku potoku Jasień na ww. terenie ograniczono możliwości lokalizacji intensywnej zabudowy poprzez ustalenie niższych parametrów urbanistycznych w stosunku do terenów funkcyjnych położonych bliżej przystanku PKM Jasień. Maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wynosi 0,7, maksymalna wysokość zabudowy ustalona została na poziomie 13m. Powierzchnia zabudowy dla usług nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, a dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 20%. Ponadto cały teren objęty jest granicami OSTAB, w ramach którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 50%-70%, co również ograniczy w znaczny sposób możliwości realizacji intensywnej zabudowy. Są to parametry podobne do stosowanych w przypadku ustalenia zabudowy M22 co zapewni ekstensywny charakter zagospodarowania tego obszaru.

18) Tereny 003-M/U31, 004-Z64, 006-Z64, 007-M/U31, 008-M/U32 - Ciąg pieszo-rowerowy zlokalizowany na trasie kolektora winien być na terenach gminnych i powinien być do obligatoryjnego wykonania.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Ciąg pieszo-rowerowy oznaczony na rysunku projektu planu w granicach terenów 003-M/U31, 004-Z64, 005-D, 006-Z64, 007-M/U31 i 008-M/U32 jest ciągiem obligatoryjnym. W terenach 004-Z64, 005-D oraz 006-Z64 jego przebieg (na nasypie) również wskazano jako obligatoryjny. W terenach 003-M/U31 oraz 007-M/U31 przebieg ww. ciągu ustalono wzdłuż istniejącego grawitacyjnego kanału sanitarnego (kolektor Morena) co oznacza, że może być on w niewielkim zakresie przesunięty. Natomiast w terenie 008-M/U32 dopuszczono przesunięcie ww. ciągu w obu kierunkach o maksymalnie 15 m w odniesieniu do osi tego ciągu w celu umożliwienia dostosowania jego przebiegu do planowanego zagospodarowania, w tym ewentualnego wprowadzenia szpalery drzew wzdłuż tego ciągu, nie kolidującego ze wskazanym na rysunku planu istniejącym kanałem sanitarnym (kolektorem Morena).

Zgodnie z ust. 12 projektu planu dotyczącym zasad kształtowania przestrzeni publicznych ww. ciąg pieszo-rowerowy będzie stanowił przestrzeń publiczną, a jako cel publiczny może być nabyty (po jego geodezyjnym wydzieleniu) przez gminę (art. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Należy dodać, że kwestie związane z realizacją i obsługą ww. ciągu pieszo-rowerowego wykraczają poza zakres planu miejscowego.

19) Teren 003-M/U31 – nie określono warunków zabudowy w związku ze zbliżeniem do PKM, uwaga w pkt 16 ppkt 2 to za mało.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującymi zasadami techniki prawodawczej, w planach miejscowych nie powtarza się przepisów odrębnych zamieszczonych w innych aktach prawnych, w tym wypadku dotyczących terenów kolejowych. Nie ma możliwości umieszczania w planie takich zapisów, gdyż byłoby to naruszenie prawa.

Odesłanie do przepisów odrębnych w projekcie planu (a nie ich wypunktowanie) w postaci zapisu zawartego w ust. 16 (sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów) jest wystarczającą informacją zawartą w planie miejscowym.

20) Tereny 004-Z64, 005-D, 006-Z64 – w punkcie 6 ppkt 4 wniosek o wprowadzenie zakazu ogrodzeń ażurowych, dopuszczone tylko z żywopłotów.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Nie ma uzasadnienia, aby dla ww. terenów wprowadzać zakaz stosowania ogrodzeń ażurowych. Lokalizacja tego typu ogrodzeń, bez nadmiernej ingerencji w strukturę przyrodniczą, zharmonizowanych z otoczeniem, daje możliwość wglądu w tereny zieleni (przykładowo pas wzdłuż ulicy Spacerowej) co w warunkach miejskich jest bardzo cenne. Jest to istotne również z punktu widzenia ochrony krajobrazu.

21) Tereny 004-Z64, 006-Z64 – brak w punkcie 11 informacji o nowych nasadzeniach drzew czy krzewów.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Ideą wyznaczania terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej Z64 jest zachowanie naturalnego, przyrodniczego charakteru tych obszarów bez nadmiernej ingerencji w ich strukturę. Nie ma więc uzasadnienia ustalenie tam dodatkowych zadrzewień. Projekt planu nie wyklucza jednak możliwości uzupełnienia istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach ww. terenów 004-Z64 i 006-Z64. Tak więc istnieje możliwość nowych nasadzeń drzew czy krzewów w granicach obu terenów.

22) Teren 005-D – wniosek o zaliczenie terenu do terenów zielonych – rekreacyjnych, a nie do infrastruktury technicznej.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Teren 005-D obejmuje fragment potoku Jasień wraz z niewielkim zbiornikiem oraz drogą eksploatacyjną. Główne elementy systemu odprowadzania wód opadowych, jakimi są rowy, potoki i zbiorniki retencyjne wyznacza się w osobnej strefie funkcyjnej oznaczanej symbolem „D”. Taka praktyka umożliwi właściwą eksploatację tych urządzeń i w konsekwencji bezpieczne odprowadzanie wód opadowych, co jest zadaniem nadrzędnym. Nie stoi to w sprzeczności z rekreacyjnym wykorzystaniem ww. terenów (w ramach których dopuszcza się zieleni urządzoną), na co wskazują liczne przykłady z całego miasta, np. zagospodarowanie otoczenia potoku Strzyża i zbiornika retencyjnego Górne Młyny przy ulicy Potokowej czy też zbiornika retencyjnego Jasień. Teren, który nie jest zajęty pod czaszę zbiornika, koryto potoku, rowu lub dojazd wykorzystuje się pod zieleni urządzoną lub zagospodarowanie rekreacyjne.

23) Teren 007-M/U31 – z uwagi na mały rozmiar terenu, położenie przy Potoku Jasień, na terenie gdzie postulowane jest zachowanie zieleni i wprowadzenie nowej, i na terenie OSTAB właściwy dla tego terenu jest rodzaj zabudowy M22 a nie M23.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Teren 007-M/U31 – o powierzchni 1,73 ha - przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (mieszkaniową M23 - wszystkie rodzaje oraz usługową U33) nie można zaliczyć do niewielkich, wbrew opinii składającego uwagę. Jego położenie, w przeważającej części, w obrębie OSTAB oraz w sąsiedztwie Potoku Jasień nie stanowi przeszkody do umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym rejonie. Nie ma uzasadnienia, aby w tym wypadku dopuszczać jedynie zabudowę mieszkaniową ekstensywną M22. Budynki mieszkalne wielorodzinne również mogą sąsiadować z terenami zieleni, potokami czy też zbiornikami, a także, co jest wręcz wskazane z obszarami zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Wyznaczony w granicach terenu 007-M/U31 pas takiej zieleni razem z zielenią krajobrazowo-ekologiczną Z64 będzie stanowił swego rodzaju bufor ochronny wzmacniający korytarz ekologiczny jaki stanowi Potok Jasień, a dzięki ustaleniu w jego obrębie ciągu pieszo-rowerowego będzie dostępny dla wszystkich mieszkańców.

Należy podkreślić, że obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (w ramach których zgodnie z definicją wyklucza się jakąkolwiek zabudowę), towarzyszące innym funkcjom, zwykle

przylegają bezpośrednio do budynków (często mieszkaniowych wielorodzinnych jak i usługowych) jako międzyosiedlowe przestrzenie rekreacyjne.

Wartym zaznaczenia jest fakt, że zgodnie z przyjętą zasadą stopniowania parametrów urbanistycznych i zmniejszania ich m.in. w kierunku Potoku Jasień na ww. terenie 007-M/U31 (podobnie jak w terenie 003-M/U31) ograniczono możliwości lokalizacji intensywnej zabudowy poprzez ustalenie niższych parametrów urbanistycznych w stosunku do innych terenów funkcyjnych objętych granicami projektu planu. Maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wynosi 0,7, maksymalna wysokość zabudowy ustalona została na poziomie 13m. Powierzchnia zabudowy dla usług nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, a w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej 30%. Są to parametry podobne do stosowanych w przypadku ustalenia zabudowy M22 co zapewni ekstensywny charakter zagospodarowania tego obszaru.

Ponadto przeważająca część terenu 007-M/U31 objęta jest granicami OSTAB, w ramach którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 50% dla usług i 70% dla pozostałej zabudowy, z zastrzeżeniem, że w obrębie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia nie może być mniejszy niż 80%. Pozostałe 20% tej zieleni może być wyposażone w małą architekturę jak ławki, place zabaw dla dzieci, oraz dopuszczone terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, które jako nieodłączny element ww. naturalnych przestrzeni powinny być zlokalizowane właśnie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a nie tylko w rejonie zabudowy M22. Ustalenia w tym zakresie również ograniczą w znaczny sposób możliwości realizacji intensywnej zabudowy. Należy dodać, że zasięg OSTAB w ramach terenu 007-M/U31 został poszerzony w odniesieniu do ustaleń obowiązującego studium.

24) Teren 008-M/U32 – z uwagi na sąsiedztwo terenu z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym, położenie w bliskim sąsiedztwie zbiornika Jasień (poza granicami planu), na terenie gdzie postulowane jest zachowanie zieleni i wprowadzenie nowej, i na terenie OSTAB właściwy dla tego terenu jest rodzaj zabudowy M22 a nie MW24. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” na części terenu znajduje się OSTAB, który pomniejszono, należy przywrócić pierwotny zasięg OSTAB i rozważyć rozszerzenie go na cały teren.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Teren 008-M/U32 predysponowany jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (intensywnej) MW24 oraz usługowej U33 (a nie ekstensywnej M22) z uwagi na swoje położenie w rejonie węzła przesiadkowego oraz niedawno zrealizowanych ulic Nowej Jasińskiej (odcinek 032-KD81) i dojazdowej 033-KD80 prowadzących do przystanku PKM Jasień. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej MW24, w ramach ww. terenu, pozwoli także na zwiększenie liczby mieszkańców w pieszym zasięgu dojazdu do przystanku PKM Jasień i lepsze wykorzystanie potencjału przewozowego PKM.

Przedmiotowy teren oddzielony jest od Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK) oraz zbiornika Jasień trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM). Jego położenie w sąsiedztwie ww. obszarów rekreacyjnych nie wyklucza możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Należy zwrócić uwagę, że w ramach terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową czy też usługową wyznacza się często obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, które w żaden sposób nie ograniczają możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ich sąsiedztwie. Zieleń ta, towarzysząca innym funkcjom, zwykle graniczy bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi jako międzyosiedlowa naturalna przestrzeń, wyposażona także w małą architekturę jak ławki, placiki zabaw dla dzieci lub inne urządzenia tego typu oraz dopuszczone terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, które w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej są wręcz wskazane.

Również w granicach OSTAB zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest dopuszczona, ale wówczas minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

Teren 008-M/U32 stanowi w dużej mierze nieużytki, a istniejąca zielen to głównie roślinność ruderalna, trawiasta, samosiewy krzewów. Zasięg OSTAB w tym rejonie został nieco skorygowany w porównaniu do wyznaczonego w obowiązującym studium przy zachowaniu pełnej jego ciągłości i przyrodniczego charakteru. Główny korytarz ekologiczny łączący Staw Wróbla z Potokiem Jasień wyznaczono (w projekcie planu) wzdłuż trasy PKM oraz terenu 012-D (a dalej 011-D). Obszar ten jest wystarczający, aby pełnił rolę „naturalnego łącznika” między zbiornikiem a potokiem. m.in. z uwagi na wyznaczenie w jego granicach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Ponadto w celu wzmocnienia jego przyrodniczego charakteru – w projekcie planu ustalono konieczność wprowadzenia szpalery drzew wzdłuż obligatoryjnego ciągu pieszo-rowerowego (wyznaczonego w granicach OSTAB), prowadzącego od istniejącej ulicy dojazdowej 033-KD80 do potoku Jasień (005-D).

25) Tereny 008-M/U32, 009-M/U32, 024-M/U31 - zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” w północno-wschodnim rejonie terenu 008-M/U32, zachodnim rejonie terenu 009-M/U32 oraz północnym rejonie terenu 024-M/U31 postulowany jest teren chroniony „Poligon w Jasieniu” brak informacji w karcie planu – jest to niezgodność ze „Studium ...”.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Rejon Stawu Wróbla i tereny położone w jego sąsiedztwie proponowane w Studium do objęcia ochroną jako obszar cenny przyrodniczo pod nazwą „Poligon w Jasieniu” zostały częściowo przekształcone. Realizacja infrastruktury drogowej w postaci ulic Nowej Jasińskiej (odcinek 032-KD81) i dojazdowej 033-KD80 do przystanku PKM Jasień, postępująca zabudowa terenów sąsiednich jak również silna presja rekreacyjna przyczyniły się do spadku walorów przyrodniczych tego rejonu oraz ograniczenia jego zasięgu jako obszaru cennego przyrodniczo. W związku z tym w projekcie planu zaproponowano mniejszy fragment - Staw Wróbla (010-D) - do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, w ramach ww. terenu wprowadzono wymóg zachowania naturalnego charakteru brzegu Stawu Wróbla na minimum 70% jego długości oraz nakazano maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

Nie zachodzi niezgodności ze Studium, gdyż w ramach planowanego użytku ekologicznego, o którym mowa w projekcie planu, chronione są najcenniejsze istniejące walory przyrodnicze.

26) Teren 009-M/U32 – z uwagi na sąsiedztwo terenu z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym, położenie w bliskim sąsiedztwie Wróbla Stawu (na terenie gdzie postulowane jest zachowanie zieleni i wprowadzenie nowej) i na terenie OSTAB – właściwy dla tego terenu jest rodzaj zabudowy M22 a nie MW24. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” na części terenu znajduje się OSTAB, który pomniejszono, należy przywrócić pierwotny zasięg OSTAB i rozważyć rozszerzenie go na cały teren.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Teren 009-M/U32, podobnie jak sąsiedni teren 008-M/U32, predysponowany jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW24 i usługowej U33 z uwagi na jego położenie w rejonie węzła przesiadkowego PKM, zrealizowanych niedawno ulic prowadzących do przystanku PKM Jasień. Pozwoli to na zwiększenie liczby mieszkańców w pieszym zasięgu dojazdu do przystanku PKM Jasień i lepsze wykorzystanie potencjału przewozowego PKM. Ponadto w ramach ww. terenu ustalono jedną z ważniejszych przestrzeni publicznych wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego do Stawu Wróbla i terenów zieleni rekreacyjnej, wzdłuż której nakazano realizację usług w kondygnacjach parteru na minimum 50% długości elewacji stanowiących jej krawędzie.

Należy dodać, że sąsiedztwo Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK) oraz Stawu Wróbla nie wyklucza możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW24 w tym



rejonie (dotyczy to także sąsiednich terenów inwestycyjnych). Należy podkreślić, że w obrębie ww. terenu również zastosowano zasadę stopniowania parametrów urbanistycznych i ich zmniejszania - w tym wypadku - w kierunku Stawu Wróbla. W związku z tym przedmiotowy teren został podzielony na dwa obszary, różnicując w każdym z nich możliwości inwestycyjne. W obszarze „b” przylegającym do zbiornika wodnego przewidziano bardziej ekstensywną zabudowę (podobnie jak w terenach 003-M/U31 i 007-M/U31 wyznaczonych w sąsiedztwie potoku Jasień). Wzdłuż Stawu Wróbla i terenu 011-D wyznaczono zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, w ramach której nie można lokalizować zabudowy. Zieleni ta będzie pełniła rolę „naturalnej strefy ochronnej” wyznaczonej wzdłuż zbiornika, ale także zaplecza rekreacyjno-wypoczynkowego dla mieszkańców.

Wyznaczony zasięg OSTAB w granicach terenu 009-M/U32, obejmujący m.in. zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, został nieco zmodyfikowany, bez naruszania ustaleń obowiązującego studium. Jego przyrodniczy charakter i ciągłość struktury OSTAB, zostały wzmocnione poprzez ww. obszar zieleni, w ramach którego wyklucza się możliwość lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy.

27) Teren 010-D – teren powinien być zaliczony w całości do terenu zieleni urządzonej – rekreacyjnej, a nie do obszarów technicznych. Już dzisiaj ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów przyległych koniecznym staje się zabezpieczenie terenów rekreacyjnych. W każdy weekend teren przy nowym zbiorniku Jasień jest oblegany przez tłum spacerowiczów, czego już nie można nazwać rekreacją. W okresie zimowym powstała przy nim spontaniczna trasa do biegania na nartach. Należy przewidzieć na terenie przy Wróbla Stawie trasę wokół zbiornika, na której będzie możliwe spacerowanie, jeżdżenie rowerem i na rolkach, a w okresie zimowym będzie można na terenie równoległym do ścieżki uprawiać narciarstwo biegowe. Plan powinien przewidywać możliwość powstania pomostu łączącego brzegi stawu, a w jego części środkowej np. możliwość powstania punktu gastronomicznego.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Teren 010-D obejmuje zbiornik retencyjny Staw Wróbla wraz z drogą eksploatacyjną. Główne elementy systemu odprowadzania wód opadowych, jakimi są rowy, potoki i zbiorniki retencyjne wyznacza się w osobnej strefie funkcyjnej oznaczanej symbolem „D”. Taka praktyka umożliwia właściwą eksploatację tych urządzeń i w konsekwencji bezpieczne odprowadzanie wód opadowych, co jest zadaniem nadrzędnym. Nie stoi to w sprzeczności z rekreacyjnym zagospodarowaniem tych terenów, na co wskazują liczne przykłady z całego miasta, np. zagospodarowanie otoczenia potoku Strzyża i zbiornika retencyjnego Górne Młyny przy ulicy Potokowej. Teren, który nie jest zajęty pod czaszę zbiornika, koryto potoku, rowu lub dojazd wykorzystuje się pod zieleni urządzonej lub zagospodarowanie rekreacyjne.

Niewskazana byłaby realizacja punktu gastronomicznego w środkowej części stawu ze względu na planowany użytek ekologiczny (ostoja ptaków, rzadkie gatunki lęgowe jak perkoz rdzawoszyi, bogata fauna płazów). Natomiast obiekty takie jak pomosty czy pompownie melioracyjne, nie są w projekcie planu zakazane i mogą być w ramach ww. terenu 010-D lokalizowane, jednakże przy zachowaniu (zgodnie z ustaleniami projektu planu) naturalnego charakteru brzegu Stawu Wróbla na minimum 70% jego długości.

Należy dodać, że wokół Stawu Wróbla (010-D) w sąsiednich terenach funkcyjnych wyznaczono obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia z ustalonym obligatoryjnie ciągiem pieszo-rowerowym. W ramach tej zieleni dopuszcza się także małą architekturę jak ławki, place zabaw dla dzieci itp. Obszar ten jako ciekawa i atrakcyjna przestrzeń, będzie służył mieszkańcom nie tylko okolicznych osiedli, ale także może zachęcić przyjezdnych do skorzystania z różnorodnej oferty wypoczynku w tym rejonie.

Ważnym elementem istniejącego rekreacyjnego zagospodarowania tego rejonu będzie planowana, w sąsiedztwie zbiornika Jasień, „strefa buforowa” lasów TPK. Cały ten obszar powiązany siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych m.in. z lasami TPK, ale także Stawem Wróbla i Potokiem Jasień (zgodnie z wymogami projektu planu), a dalej potokiem Siedlickim, będą służyły mieszkańcom nie tylko okolicznych osiedli, ale całego Gdańska.

28) Tereny 011-D, 012-D – wniosek o zaliczenie tych terenów do zieleni – rekreacji. Powstanie ciągu pieszo-rowerowego powinno być obligatoryjne.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Tereny 011-D i 012-D obejmują swym zasięgiem istniejący rów S-2, który łączy Staw Wróbla ze zbiornikiem Jasień. W ramach ww. terenów przewiduje się także drogę eksploatacyjną z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego. Główne elementy systemu odprowadzania wód opadowych, jakimi są rowy, potoki i zbiorniki retencyjne wyznacza się w osobnej strefie funkcyjnej oznaczanej symbolem „D”. Taka praktyka umożliwi właściwą eksploatację tych urządzeń i w konsekwencji bezpieczne odprowadzanie wód opadowych, co jest zadaniem nadrzędnym. Nie stoi to w sprzeczności z wykorzystaniem rekreacyjnym ww. terenów, tym bardziej, że w ramach przeznaczenia D dopuszcza się zieleni urządzoną, a projekt planu nie wyklucza takiego zagospodarowania.

Nie ma uzasadnienia, aby wzdłuż ww. rowów wprowadzać bezwzględny wymóg lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych. W sąsiednich terenach 008-M/U32 i 009-M/U32 ustalono obligatoryjnie lokalizację ciągów pieszo-rowerowych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych terenów. Ponadto, zgodnie z ustaleniami projektu planu po drodze eksploatacyjnej dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy.

29) Tereny 013-M/U32, 014-M/U32, 015-KS – w chwili obecnej istniejący parking przy stacji PKM Jasień jest wykorzystywany w niemal 100%. Liczba miejsc jest niewystarczająca, łącznie z miejscami na małym parkingu za wiaduktem, samochody parkują wzdłuż drogi dojazdowej do tego parkingu. Na terenie powinien być przewidziany parking, jego budowa jest już dzisiaj koniecznością, a przecież PKM nie osiągnęła jeszcze nawet połowy planowanego obciążenia przewozowego. Planowanie dominanta na działce 013-M/U32 popsuje punkt widokowy z doskonałą panoramą, który powstał po wybudowaniu wiaduktu nad linią PKM. Planowanie parkingu kubaturowego na terenie 015-KS jest niewłaściwe z powodu bezpośredniego sąsiedztwa Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, nie jest to w zgodzie z projektowaniem zharmonizowanym. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” na wszystkich trzech terenach znajduje się OSTAB, który w planie zlikwidowano, należy przywrócić pierwotny zasięg OSTAB. Na terenach OSTAB nie jest dopuszczona taka intensywność zabudowy jaką przewidziano w planie – jest to niezgodność ze „Studium ...”.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W celu zapewnienia większej liczby miejsc parkingowych w rejonie węzła przesiadkowego, w tym istniejącego parkingu - w projekcie planu wyznaczono rezerwę terenową pod parking (teren 015-KS), w ramach którego ustalono minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Na ww. terenie może powstać zarówno parking naziemny będący kontynuacją istniejącego już po jego zachodniej stronie parkingu jak również obiekt kubaturowy, który zapewni jeszcze większą ilość miejsc parkingowych. Może to zachęcić zmotoryzowanych mieszkańców do pozostawienia samochodów na parkingu i skorzystania ze środków komunikacji zbiorowej - PKM, jak również atrakcyjnej oferty wypoczynku i rekreacji w ramach planowanej strefy buforowej lasów TPK. W związku z tym ww. teren 015-KS, nie posiadający szczególnych wartości przyrodniczych ani krajobrazowych, został wyłączony ze struktury OSTAB. Należy dodać, że szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu - w tym wypadku wyznaczenie terenu obsługi transportu drogowego (015-KS) wyłączonego z granic OSTAB - wprowadzają w sposób racjonalny uzasadnione doprecyzowanie rysunku studium, ale bez zmiany założeń i jego wytycznych, w tym polityki przestrzennej miasta na tym obszarze. Należy zauważyć, że teren 015-KS nie sąsiaduje bezpośrednio z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym, ale z trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, za którą również znajdują się tereny leżące poza granicami TPK.

Ustalona w ramach terenu 013-M/U32 dominanta kompozycyjna, jako obiekt wyróżniający się na tle pozostałej zabudowy będzie swego rodzaju punktem „orientacyjnym” i kierunkowskazem,

w szczególności dla węzła przesiadkowego. Jako charakterystyczny i rozpoznawalny element planowanej zabudowy może stanowić wizytówkę tej części miasta. Należy dodać, że proponowana ww. dominanta nie popsuje punktu widokowego, który powstał po wybudowaniu wiaduktu nad linią PKM. Ma ona ograniczoną powierzchnię rzutu do 450m<sup>2</sup> (powyżej wysokości 22m), zatem ograniczy wgląd w niewielkim zakresie, tylko w jednym kierunku, stając się charakterystycznym komponentem krajobrazu. Sama może pełnić taką rolę i stanowić atrakcję. Ponadto wyznaczony w ramach terenu 014-M/U32 obszar „b” wyłączony z zabudowy, będzie kontynuacją „korytarza widokowego” ustalonego z wiaduktu (zlokalizowanego poza granicami planu) w kierunku Stawu Wróbla.

Modyfikacja zasięgu OSTAB na terenach 013-M/U32 i 014-M/U32 wynika z ich newralgicznego położenia – w bezpośrednim sąsiedztwie węzła przesiadkowego. Uzasadnia ją również planowana (po północnej stronie trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej - PKM) strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK), jak również uwarunkowania przyrodnicze. Należy podkreślić, że idea zachowania i ochrony głównych połączeń ekologicznych została w tym miejscu zagwarantowana poprzez wyznaczenie (w terenach 013-M/U32 i 014-M/U32) wzdłuż Stawu Wróbla oraz rowu S-2 pasa zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, objętego granicami OSTAB. Tak więc, kierując się zasadą „zrównoważonego rozwoju” oraz racjonalnego wykorzystania ww. terenów, granice OSTAB w tym rejonie zostały uściśnione. W związku z tym - co należy podkreślić - projekt planu spełnia wymogi w zakresie ochrony i zachowania ciągłości struktury OSTAB w tym rejonie. Nie ma tu także mowy (na co zwrócił uwagę składający uwagi) o zwiększaniu intensywności zabudowy w ramach OSTAB (wyznaczonego w terenach 013-M/U32 i 014-M/U32), gdyż jego granice pokrywają się (w projekcie planu) z wyznaczonym obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, w obrębie którego wykluczona jest możliwość lokalizacji zabudowy.

Należy dodać, że Studium - jako akt określający politykę przestrzenną miasta - jest dokumentem o dużym stopniu ogólności (mapa do studium sporządzona jest w skali 1:10000). Szczegółowe rozwiązania, w tym granice OSTAB, w planach miejscowych są doprecyzowane. Ważne jest także całościowe, a nie tylko wybiórcze i fragmentaryczne, podejście do zasięgu OSTAB, który składa się z różnych elementów tworzących jeden „organizm.”

30) Teren 018-U33 – brak informacji w punkcie 5 czy istniejąca zabudowa jest zgodna z ustaleniami planu. Fragment terenu zaznaczony literą „b” powinien w całości zostać przyłączony do terenu 010-D – Wróbla Staw jako teren zielony – rekreacyjny. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” na terenie znajduje się OSTAB, który w planie zlikwidowano, należy przywrócić pierwotny zasięg OSTAB.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Istniejąca zabudowa usługowa - centrum handlowe - jest zgodna z wytycznymi projektu planu. W ust. 5 kart terenów wskazuje się zagospodarowanie, które nie jest zgodne z ustaleniami projektu planu (np. parametry istniejącej zabudowy wykraczają poza dopuszczony zakres w planie, lub też istniejąca funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu określonym w planie), co w tym terenie nie występuje. Ustalone parametry urbanistyczne takie jak m.in. maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dają możliwość rozbudowy ww. ośrodka usługowego, którego lokalizacja w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest jak najbardziej wskazana. W związku z tym wschodnia część ww. terenu (obszar „a” w większości zagospodarowany i posiadający utwardzoną nawierzchnię) została wyłączona z granic OSTAB, co nie osłabi jego znaczenia w tym rejonie.

Teren 018-U33 podzielony został na dwa obszary: wschodni „a” - zainwestowany i zachodni „b” - stanowiący naturalne zadrzewienia i zakrzewienia z istniejącą ścieżką. Nie ma możliwości, aby obszar „b” został włączony w granice terenu 010-D lub zieleni urządzonej ZP62, gdyż jest on własnością prywatną (za wyjątkiem niewielkiej działki położonej bezpośrednio przy ulicy Myśliwskiej). Mogłoby to stanowić podstawę do wystąpienia z roszczeniami wskazanymi w art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zachodzi też potrzeba jego wykorzystania do obsługi technicznej Stawu Wróbla. Niemniej jednak,

ustalenia projektu planu chronią ten obszar przed jakąkolwiek zabudową oraz nadmierną ingerencją poprzez wyznaczenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, w ramach której minimum 80% musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Jest to wystarczające aby pełnił on funkcję ekologiczną, a także rolę zieleni izolacyjnej (ochronnej) wokół zbiornika. Ewentualne wyposażenie pozostałej części obszaru „b” (maksymalnie 20%) w ustalony w projekcie planu ciąg pieszo-rowerowy oraz np. w małą architekturę jak ławki, place zabaw dla dzieci lub inne urządzenia tego typu, stanowiące nieodłączny element naturalnych przestrzeni wyznaczonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej - pozwoliłoby na rekreacyjne wykorzystanie tego terenu i przyczyniłoby się do zwiększenia jego atrakcyjności.

31) Teren 020-D – wniosek o zaliczenie terenu do zieleni – rekreacji. Ciąg pieszo-rowerowy powinien być zaznaczony jako obligatoryjny do wykonania. Obecnie teren jest intensywnie wykorzystywany jako miejsce spacerowe i jednocześnie najkrótsza droga piesza łącząca osiedle Jasień z terenem Wróbla Stawu. Po stronie osiedla Alfa II powstały miejsca rekreacyjne nad potokiem, nie można w takiej sytuacji zmieniać potoku w rów melioracyjny. Nad rowami melioracyjnymi się nie spaceruje i nie uprawia się rekreacji.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Teren 020-D obejmuje rów odwadniający oraz niewielki fragment Potoku Siedlickiego. Rów łączy zbiornik retencyjny Staw Wróbla i potok, jednak przy obecnym poziomie piętrzenia w zbiorniku, wody nie przepływają do Potoku Siedlickiego. Funkcjonowanie rowu ogranicza się do odprowadzania wód opadowych z północnej części zlewni do Stawu Wróbla, a z południowej do Potoku Siedlickiego. Teren poza korytem może być wykorzystany pod zieleń urządzoną, a po drodze eksploatacyjnej może odbywać się ruch pieszy i rowerowy, co zostało określone w karcie terenu.

Ponadto zapis zawarty w ust. 3 ww. karty terenu: „D - fragment parku w dolinie Potoku Siedlickiego wraz z rowem odwadniającym” jasno określa jego przeznaczenie. Należy dodać, że zgodnie z ustaleniami projektu planu (ust. 6 pkt 5 karty terenu), w granicach ww. terenu należy zlokalizować małą architekturę typu ławki, śmietniki i pojedyncze urządzenia sportowo-rekreacyjne dostosowane do różnych grup wiekowych. W ramach ww. terenu, zgodnie z jego definicją, dopuszcza się również zieleń urządzoną, co, w tym wypadku, jest wręcz wskazane i konieczne.

Oznaczony na rysunku projektu planu ciąg pieszo-rowerowy jest ciągiem obligatoryjnym. Zalecana jest jedynie jego lokalizacja, tzn. oznaczony na rysunku planu przebieg w ramach terenu 020-D. Oznacza to, że może być on w niewielkim zakresie przesunięty w celu ewentualnego dostosowania jego przebiegu do rekreacyjnego zagospodarowania tego obszaru.

32) Teren 022-M/U32 – brak informacji w punkcie 5 czy istniejąca zabudowa jest zgodna z ustaleniami planu. Zdaniem składającego uwagi istniejąca zabudowa oraz sposób zagospodarowania terenu nie spełnia kryteriów terenu OSTAB i niczym nie różni się od innych osiedli. OSTAB na tym terenie powinien zostać zlikwidowany i jednocześnie przesunięty na inny teren planu w taki sposób ,aby powierzchnia się bilansowała.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Istniejące zagospodarowanie terenu 022-M/U32 zrealizowano na podstawie ustaleń planu obowiązującego, w którym ww. obszar także znajduje się w granicach OSTAB. Od tego czasu nie zaszły żadne okoliczności, które uzasadniałyby zmianę w tym zakresie. Również w obowiązującym studium omawiany teren stanowi fragment płata strukturalnego OSTAB. Projekt planu powtarza ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie. W związku z tym teren 022-M/U32 nie zostanie wyłączony z granic OSTAB, co ma na celu ochronę przed ewentualnym zmniejszeniem zasięgu istniejącej struktury przyrodniczej i zastąpienia jej innymi elementami zagospodarowania takimi jak np. dodatkowy parking.

33) Teren 023-M/U31 – teren intensywnie zabudowywany. Brak informacji w punkcie 5 czy powstająca zabudowa jest zgodna z ustaleniami planu.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Realizowana zabudowa jest zgodna z ustaleniami planu obowiązującego i wydaną na jego podstawie decyzją o pozwoleniu na budowę oraz z ustaleniami projektu planu m.in. w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności zabudowy itp. Nie mniej jednak przebieg maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy zostanie nieznacznie skorygowany i dostosowany do stanu istniejącego.

- 34) Teren 024-M/U31 – z uwagi na sąsiedztwo terenu z obszarem aktualnie zabudowywanym domami jednorodzinnymi przy ulicy Marzeń (na zachód od planu), położenie w bliskim sąsiedztwie Wróbla Stawu, na terenie gdzie postulowane jest zachowanie zieleni i wprowadzenie nowej, i na terenie OSTAB właściwy dla tego terenu jest rodzaj zabudowy M22 a nie M23. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” na części terenu znajduje się OSTAB, który pomniejszono, należy przywrócić pierwotny zasięg OSTAB i rozważyć rozszerzenie go na cały teren.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Sąsiedztwo terenu 024-M/U31 (wyznaczonego w projekcie planu) z obszarem aktualnie zabudowywanym domami jednorodzinnymi przy ulicy Marzeń (na zachód od granic planu) nie jest wyznacznikiem, aby na przedmiotowym terenie dopuszczać wyłącznie zabudowę M22. Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej M22 oraz zabudowy wielorodzinnej (dopuszczonej w ramach zabudowy M23) wzajemnie się uzupełniają i często ze sobą sąsiadują. Nie ma powodu, aby w ramach przedmiotowego terenu ograniczać rodzaj zabudowy mieszkaniowej wyłącznie do przeznaczenia M22, tym bardziej, że wzdłuż zachodniej granicy terenu wyznaczono płat zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Może on stanowić teren rekreacyjno-wypoczynkowo-spacerowy oraz razem z wyznaczonym szerokim pasem zieleni krajobrazowo-ekologicznej Z64 wzdłuż potoku Jasień (poza granicami planu) „pas izolacyjny” pomiędzy realizowaną zabudową ekstensywną przy ulicy Marzeń a terenem 024-M/U31. Ponadto przyjęte parametry zabudowy dla obszaru „a” wyznaczonego w zachodniej i środkowej części terenu 024-M/U31 (stanowiącego przeważającą jego część), są podobne jak dla zabudowy M22, co implikuje powstanie tam również ekstensywnej zabudowy.

Projekt planu nie wyklucza możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej M22 w ramach obszarów „a”, „b” i „c” wyznaczonych w terenie 024-M/U31. Natomiast w obszarach „d” i „e” zabudowa M22 jest wykluczona ze względu na wymóg realizacji elewacji eksponowanych w obszarze „e” od strony skrzyżowania ulic oraz bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej ulicy Nowej Jasińskiej (032-KD81), wzdłuż której przewiduje się zabudowę bardziej intensywną.

Należy podkreślić, że bliskie sąsiedztwo Stawu Wróbla oraz wyznaczone w ramach ww. terenu obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia i OSTAB, nie determinują rodzaju zabudowy mieszkaniowej jaka może w tym rejonie powstać. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna jak najbardziej sąsiadować z terenami zieleni, w tym obszarami rekreacji i wypoczynku. Jest to wręcz wskazane i konieczne dla zachowania równowagi struktury miasta, na którą składają się różnorodne elementy tworzące jedną całość.

Projekt planu w szerokim aspekcie przewiduje ochronę OSTAB na ww. terenie mimo pomniejszenia jego zasięgu. Został on doprecyzowany, przy zachowaniu pełnej ochrony wszystkich elementów składających się na jego strukturę (m.in. zwarty las sosnowy). Temu celowi mają służyć m.in. wyznaczone obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, które wzmocnią i zabezpieczą przyrodniczy charakter OSTAB. Ponadto południowo-zachodni fragment terenu (szeroki pas) - który w obowiązującym studium nie jest objęty granicami OSTAB - został włączony (w projekcie planu) do struktury OSTAB w celu zachowania jego ciągłości w kierunku jeziora Jasień i wzmocnienia przyrodniczego charakteru korytarza ekologicznego jaki stanowi potok Jasień.

Należy dodać, że zgodnie z założeniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” w granicach OSTAB – „chodzi nie tylko o zachowanie struktur przyrodniczych w dotychczasowym stanie, ale także o możliwość przekształcenia wskazanych

terenów zgodnie z przesłankami zrównoważonego rozwoju oraz o prawidłowe kreowanie nowych przestrzeni w rejonach jeszcze niezagospodarowanych”.

35) Teren 025-M/U31 – proponowane zagospodarowanie terenu jest niezgodne z obecnym zagospodarowaniem. Na terenie znajdują się Ogrody Działkowe. Czy autorzy planu zakładają, że działkowcy w miejsce altan postawią domy jednorodzinne, czy jest to forma cichej akceptacji istniejącego od dawna stanu? Brak informacji w punkcie 5, czy istniejąca zabudowa jest zgodna z ustaleniami planu?

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W planach miejscowych ustala się m.in. przeznaczenie poszczególnych terenów, nie zawsze zgodne z istniejącym zagospodarowaniem. W tym przypadku, w miejscu istniejących ogrodów działkowych przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ulicy lokalnej – projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81), co jest zgodne z wytycznymi obowiązującego studium. W związku z tym istniejące ogrody działkowe nie mogą być uznane za zgodne z planem, ale w oparciu o art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., mogą funkcjonować do czasu realizacji nowego zagospodarowania mieszkaniowo-usługowego na tym obszarze.

Wartym podkreślenia jest fakt, że w myśl zrównoważonego rozwoju, wzdłuż zachodniej granicy ww. terenu wyznaczono szeroki płat strukturalny OSTAB i obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, będący kontynuacją pasa OSTAB wyznaczonego w terenie 024-M/U31. W obowiązującym studium cały teren 025-M/U31 jest wyłączony z granic OSTAB.

36) Teren 025-M/U31 – dlaczego w punkcie 9 nie ma mowy o dostępności terenu od strony ulicy Gronostajowej? Kilka lat temu powstał przepust pod nową ulicą – dojazdem do PKM łączący teren Ogrodów Działkowych z ulicą Gronostajową.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Teren 025-M/U31 nie ma możliwości bezpośredniego dostępu drogowego z ulicy tzw. Nowej Gronostajowej (030-KD81) ze względu na ukształtowanie terenu (około 8m nasyp lub 8m wykop). Teren ten posiada dostępność drogową od projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81) oraz z ciągu pieszo-jezdnego 027-KX.

Pośrednie połączenie terenu 025-M/U31 z ulicą tzw. Nową Gronostajową (030-KD81) odbywa się poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny: w projekcie planu oznaczony jako teren 027-KX, obszar „a” wyznaczony w terenie 030-KD81 (wspomniany przez składającego uwagę „przepust pod nową drogą”), teren 028-KX oraz odcinek poza granicami projektu planu.

37) Teren 029-KD81 – droga KD81 – Nowa Myśliwska jest wymieniona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” jako lokalna droga łącząca Morenę z Węzłem Karczemki. Zawężenie linii zabudowy do 19m spowoduje brak na tym odcinku pasów rowerowych i chodników, za to powstanie konieczność budowy ekranów akustycznych. Należy przesunąć linię zabudowy w taki sposób, aby przestrzeń pomiędzy liniami zabudowy wynosiła około 50m, tak jak na sąsiednim odcinku: teren 030-KD81.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej (029-KD81) łączy ulicę Kartuską (poza granicami planu) z tzw. Nową Gronostajową (030-KD81). Analizy wykonane podczas sporządzania planu wykazały jednoznacznie, że szerokości pasa drogowego (w liniach rozgraniczających wynoszące od 19 do 46m) są dostateczne do realizacji ulicy o parametrach drogi lokalnej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z wyposażeniem minimalnym w postaci obustronnych chodników oraz trasy rowerowej (np. pasów rowerowych). Nie ma podstaw do poszerzenia linii rozgraniczających drogi (lub odległości pomiędzy wspomnianymi liniami zabudowy) do sugerowanych około 50m (tak jak to jest w przypadku terenu 030-KD81), gdyż

ukształtowanie terenu wzdłuż porównywanych dróg jest zupełnie różne. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zostały odsunięte od granicy pasa drogowego ulicy lokalnej 029-KD81 o około 4m (w najwęższym miejscu oddalone są od siebie o 27m, a nie jak podano w uwadze o 19m). Nie przewiduje się konieczności budowy ekranów akustycznych, ponieważ na podstawie prognoz ruchu na rok 2030 obliczono, że poziom dźwięku w środowisku nie będzie przekraczał 68dB, co jest wartością dopuszczalną na terenach mieszkaniowo-usługowych zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 roku w sprawie jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 03.04.2017r. do 04.05.2017r. w ustawowym terminie do projektu planu uwagę wniosła:

#### **I. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BŁĘKITNA FALA” pismem z dnia 15.05.2017r.**

- 1) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Błękitna Fala” jako właściciel działki nr 1/80 (o powierzchni 7751m<sup>2</sup>) wzdłuż Potoku Siedlickiego, objętej w projekcie planu granicami terenu 020-D, prosi o uwzględnienie jej stanowiska w procesie uchwalania planu. W przedmiotowej sprawie spółdzielnia wystosowała pismo do Wydziału Skarbu Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Pismo spółdzielni nie zawiera sformułowanych uwag do treści projektu planu, a jedynie posiada charakter informacyjny. Zasadnicze pismo z dnia 15.05.2017r. skierowane przez spółdzielnię do Wydziału Skarbu Urzędu Miejskiego w Gdańsku dotyczy kwestii wykupu ww. nieruchomości (działka nr 1/80) lub ponoszenia kosztów jej utrzymania przez miasto.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/1123/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

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

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH**

1. Karta terenu nr 015-KS, teren obsługi transportu drogowego – parking, stanowiący integralną część parkingu zlokalizowanego poza granicami planu z drogami manewrowymi i minimum 30 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, z uzbrojeniem – powierzchnia około 1500 m<sup>2</sup>.

2. Karta terenu nr 029-KD81, teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu

z chodnikami i trasą rowerową, z uzbrojeniem – długość około 235 m.

3. Karta terenu nr 030-KD81, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową, z uzbrojeniem – długość około 25 m.

4. Karta terenu nr 032-KD81, teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Jasiońskiej, ulica Taneczna: o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową i 55 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, z uzbrojeniem – długość około 1030 m.

5. Karta terenu nr 034-KD80, teren projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową, placem do zawracania i minimum 40 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, z uzbrojeniem – długość około 490 m.

6. Karta terenu nr 035-KD80, teren projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania i minimum 40 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, z uzbrojeniem – długość około 205 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 dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci

z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

**II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ POZA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI DRÓG**

7. Budowa kanalizacji deszczowej długości 50 m w korytarzu infrastruktury technicznej w terenie nr 001-M/U31.

8. Budowa kanalizacji sanitarnej długości 50 m w korytarzu infrastruktury technicznej w terenie nr 001-M/U31.



9. Budowa kanalizacji sanitarnej długości 210 m w korytarzu infrastruktury technicznej w terenie nr 003-M/U31.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

### **III. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH**

10. Budowa magistrali ciepłowniczej w terenach 029-KD81, 030-KD81, 031-KD80 o długości około 800 m.

Uwarunkowaniem zewnętrznym jest budowa całości inwestycji o długości około 11,5 km.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.