



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 lipca 2015 r.

Poz. 2103

UCHWAŁA NR X/229/15 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 28 maja 2015 r.

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

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

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 **Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0928) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 13 ha, położony w Gdańsku – Matemblewie i graniczący od południa z ul. Matemblewską, od północy z ul. Waldorffa (której odcinek również wchodzi w obszar planu), od wschodu z ul. Potokową i dawnym wyrobiskiem żwiru, od zachodu z zabudową mieszkaniową i usługową.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

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

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

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°;
 - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

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

- 7) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
 - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.
- 8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 9) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenáže;
- 10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 11) **zieleń 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, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób

nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa:

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

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

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

3. Zabudowa usługowa:

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

a) z wyłączeniem:

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

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

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

5. Zielen i wody:

1) **ZL lasy;**

6. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**2) **KDW drogi wewnętrzne;**3) **KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;**

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

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

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

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

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

L p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9	MIN. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
8.	Motele	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
10.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	Targowiska	1000 m ² pow. handlowej	MIN. 50	MIN. 10
13.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
14.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty	100 m ² pow.	MIN. 3	MIN. 1

.	o pow. powyżej 200m2 pow. użytkowej	użytkowej		
15	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
16	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
17	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
18	Kościół, kaplice	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 3
19	Domy parafialne, domy kultury	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN.. 2
20	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4
21	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22	Muzea małe do 1000m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
23	Muzea duże powyżej 1000m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystawienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8
24	Centra muzealne	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	MIN. 8
25	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m2 pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej	MIN. 8
26	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
27	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 6
28	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów 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	Szpital, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
31	Rzemiosło usługowe	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
32	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
33	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN. 2	0
34	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN.2
35	Kryte pływalnie	100 m2 lustra wody	MIN. 5	MIN. 4
36	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1

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

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

L p.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
------	---	---

1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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

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

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,12 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

- a) wzdłuż ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
- b) wzdłuż ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 125,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80),
 - b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Numer terenu:** 002.

2. **Powierzchnia terenu:** 1, 95 ha.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,

- b) wzdłuż ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80) i ul. Jana Karłowicza (017-KD80 i 018-KDW): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynku zlokalizowanego na działce nr 216/6 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 120,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połączy i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80),
 - b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80),
 - c) od ul. Jana Karłowicza (017-KD80 i 018-KDW);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.

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

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

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,00 ha.

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

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

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

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż ul. Jana Karłowicza (017-KD80) i ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80) - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tych ulic oraz wzdłuż granicy zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 113,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połączeń i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Jana Karskiego (017-KD80),
 - b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 3) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
- 4) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydziałów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

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

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 1, 29 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Jana Karskiego (017-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - c) wzdłuż ul. Potokowej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - d) wzdłuż granicy zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu;
- 4) część terenu - jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Numer terenu: 005.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,175 ha.**

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

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) garaże boksowe;
- 4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ul. Potokowej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych na działkach nr 214/1 i 301 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu)- jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 70%,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz mieszkniowo- usługowej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 80,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,919 ha.

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ul. Jana Karskiego (017-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
 - c) wzdłuż ciągu pieszo jezdni (013-KX): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tego ciągu - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 100,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglстым lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu).
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wschodnia część terenu położona w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Strzyży - jak na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30.

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

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

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

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 1,87 ha.

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynku zlokalizowanego na działce nr 209/35 i 209/37 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ul. Jana Karskiego (017-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
 - c) wzdłuż ul. Górzystej (019-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
 - d) wzdłuż projektowanej ulicy 020-KDW: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
 - e) wzdłuż ciągu pieszo jezdni (013-KX): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tego ciągu - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 109,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

- b) od ul. Górzystej (019-KD80),
 - c) od ul. Jana Karskiego (017-KD80),
 - d) od projektowanej ulicy wewnętrznej (020-KDW),
 - e) od projektowanego ciągu pieszo - jezdni (014-KX);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,20.

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

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

- 4) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 5) zalecane przedłużenie projektowanej ulicy wewnętrznej 020-KDW i zakończenie jej placem do zawracania zgodnie z liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu;
- 6) zalecany ciąg pieszy i jego lokalizacja, jak na rysunku planu.

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

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 1,34 ha.

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80): w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynków zlokalizowanych na działkach nr 263/3 i 263/4 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu,
 - c) wzdłuż ul. Górzystej (019-KD80): w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 123,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,

6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu),
- b) od ul. ks. Józefa Tischnera (016-KD80),
- c) od ul. Górzystej (019-KD80),
- d) od projektowanego ciągu pieszo - jezdni (014-KX),
- e) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo - jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 6;

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

5) zielen - kształtowana dowolnie.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren w zlewni Potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

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

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

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

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 1,05 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 119,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: szeregową jedno lub -dwumieszkaniową;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

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

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

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

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

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

4) urządzenia techniczne - dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;

5) zieleni - kształtowana dowolnie.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

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

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,385 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

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

3) garaże boksowe;

4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;

5) domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

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

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

- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo - usługowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ul. Matemblewskiej (poza granicami planu): w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy i po obrysie fragmentu budynku zlokalizowanego na działce nr 235/2 obr. 038 (jak na podkładzie z mapy zasadniczej planu) - jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż granicy zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 50%,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz mieszkniowo- usługowej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 112,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połąci i kącie nachylenia do poziomu od 25° do 50°; dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku;
- 9) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym - nie dotyczy dachu płaskiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu),
 - b) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo - jezdny, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 6;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 0,339 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZL - teren lasu.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) ciąg pieszy łączący ciąg pieszo - jezdny ustalony w terenie mieszkaniowym 008-M22 z ul. Górzystą (019-KD80) i ciągiem pieszym ustalonym w terenie 009-M22.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Górzystej (019 - KD80),
 - b) od ul. Jerzego Waldorffa (poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo - jezdny, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 6;
- 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 2) maksymalne zachowanie drzewostanu.

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

- 1) mała architektura - dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się;
- 5) zielen - zgodnie z ust. 11 pkt 1.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

- 1) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 2) zalecany przebieg ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu.

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

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,0025 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25% z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60% z zastrzeżeniem ust. 17;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,4 z zastrzeżeniem ust. 17;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 120,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,5 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;

- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) pokrycie dachu: dachówka.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Jerzego Waldorffa (015-KD80),
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 0,0650 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Matemblewskiej (poza granicami planu);
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

1. **Numer terenu: 014.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) parkingi: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura - dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

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

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

5) zieleń: kształtowana dowolnie.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 015.

2. Powierzchnia terenu: 0, 282 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,9 m do 13,5 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 016.

2. Powierzchnia terenu: 0, 546 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 40,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 017.

2. Powierzchnia terenu: 0, 618 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,6 m do 22,4 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 018.

2. Powierzchnia terenu: 0, 090 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,2 m do 23,7 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;

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

4) urządzenia techniczne:

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

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

5) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

1. Numer terenu: 019.

2. Powierzchnia terenu: 0,554 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

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

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

11. Stawka procentowa: 30%.**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

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

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na odcinkach, gdzie wejścia i wjazdy na posesje występują po obu stronach ulicy, zaleca się obustronne chodniki.****§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 020 - KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0928;****1. Numer terenu: 020.****2. Powierzchnia terenu: 0,067 ha.****3. Klasa i nazwa ulicy: KDW - teren drogi wewnętrznej.****4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 20,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Jana Karłowicza (017-KD80).**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.****7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.****8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.****9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.****10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 uchwały;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 3,

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

5) zieleni: dopuszcza się.

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

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

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

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

1. część graficzna - rysunek planu Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

§ 28. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1. **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo** uchwalony Uchwałą nr XLIII/531/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1996 roku (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 16, poz. 44 z dnia 17 kwietnia 1997 roku),

2. **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo - rejon ulicy Matemblewskiej** uchwalony Uchwałą nr XLV/1379/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 lutego 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 26, poz. 655 z dnia 25 kwietnia 2002 roku),

3. **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Potokowej i Matemblewskiej w mieście Gdańsku** uchwalony Uchwałą nr XXXV/1055/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 43, poz. 840 z dnia 5 maja 2005 roku),

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

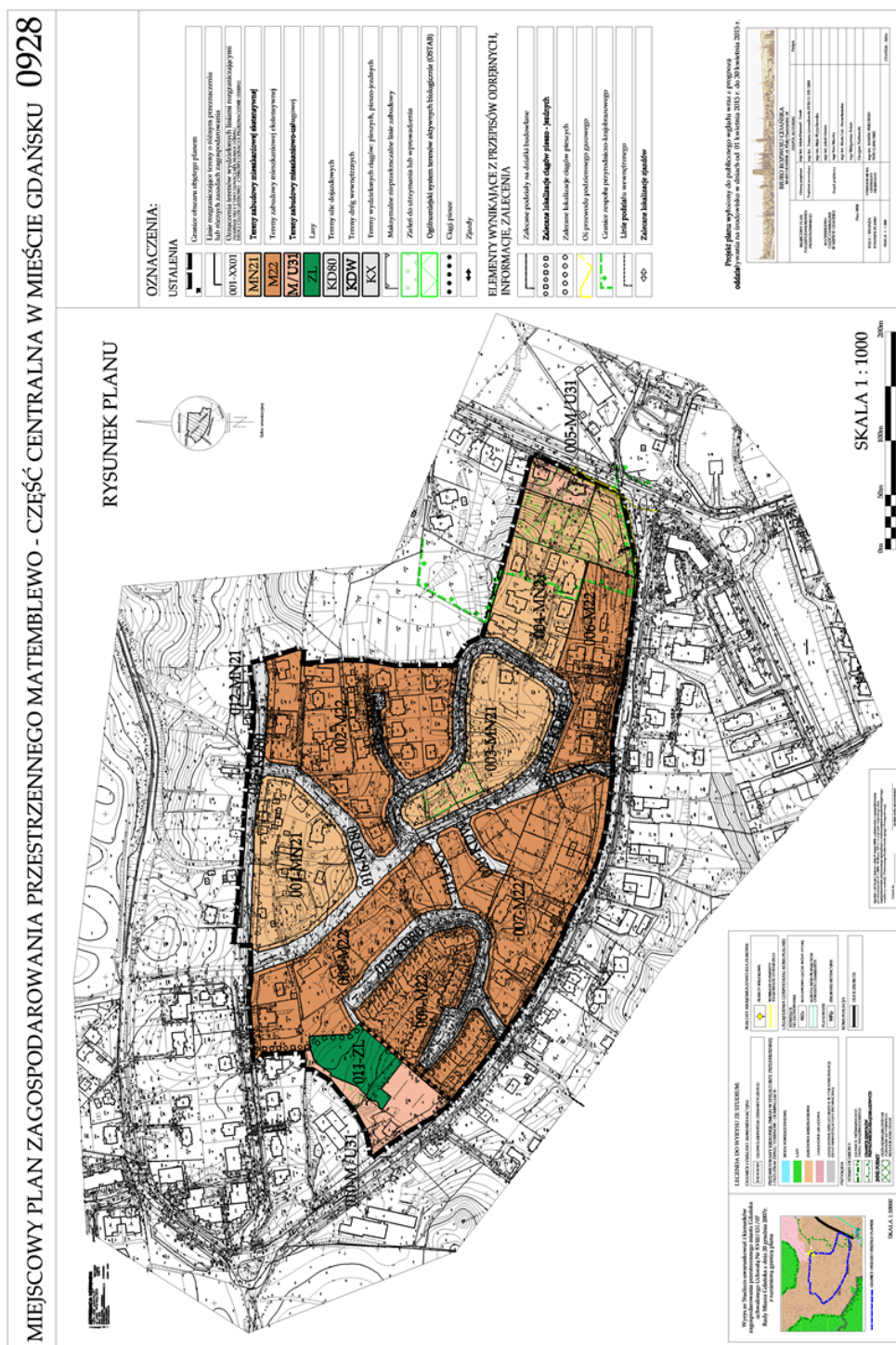
Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/229/15

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 maja 2015 r.

Rysunek Planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/229/15

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

I. Marcin Piwoński, Iwona Kopecka, Piotr Kopecki, Teresa Wojciechowska, Maria Krawiec, Agnieszka Piwońska, Maciej Maciański, Krystyna Maciańska, Anna Mrozowicz, Sławomir Mrozowicz, Janusz Aszyk, Jolanta Aszyk,

Treść uwagi

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

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

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

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

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

II. Ryszard Krajewski,

Treść uwagi

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

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

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

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

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

Z powyższych analiz wynika:

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

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

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

Treść uwagi

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

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren działki gminnej nr 250/19 i 250/40 w związku z rezygnacją z rezerwy drogowej został przeznaczony na cele mieszkaniowe zgodnie z zagospodarowaniem terenu z nim sąsiadującego i może w ten sposób zostać zagospodarowany przez potencjalnych nabywców (za wyjątkiem pasa po zachodniej stronie, gdzie ustalono ciąg pieszy). Może zostać zbyt na poprawę zagospodarowania działek 250/39 i 250/38 lub zbyt jako część większego gminnego terenu inwestycyjnego złożonego dodatkowo z działek nr 234/4 ÷ 6, 233/6 i 250/40 o łącznej powierzchni ok. 1800 m². W związku z powyższymi możliwymi dwoma scenariuszami, gmina nie będzie miała problemu z zagospodarowaniem i sprzedażą tej działki.

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

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

I. Saur Neptun Gdańsk S.A. ,

Treść uwagi

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

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/229/15

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 maja 2015 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

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

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

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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