

UCHWAŁA NR LVI/1300/14 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabornia rejon ulicy tzw. Nowej Olchowej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 roku poz. 379, poz. 768), 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)

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 Zabornia rejon ulicy tzw. Nowej Olchowej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1843) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 32 ha ograniczony: od północy ulicą Kartuską oraz terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Kartuskiej i terenami zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej położonej wzdłuż ulic: Olchowej i Słoneczna Dolina, od wschodu ulicą Zielony Stok i cmentarzem Łostowickim, od południa cmentarzem Łostowickim, od zachodu ulicą Cedrową, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało 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) **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;

- 4) **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;

- 5) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;

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

- 7) **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;

- 8) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

- 9) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, 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 i 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 ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **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;
- 12) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym;

- 13) **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.

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** wszystkie formy.

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 100m² 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. Tereny zabudowy usługowej:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne:

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. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: M22 lub M23 i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny zieleni i wód:

1) **ZP62 tereny zieleni urządzonej** tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,

b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

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

6. Tereny komunikacji:

1) **KD80 tereny ulic dojazdowych**;

2) **KD81 tereny ulic lokalnych**;

3) **KD82 tereny ulic zbiorczych**;

4) **KDW tereny dróg wewnętrznych**;

5) **KS tereny obsługi transportu drogowego** np.: parkingi, garaże, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, centra logistyczne, autoporty;

6) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszych, pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

7. Na terenach transportu drogowego: KD, KS i KX, 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.

8. Tereny infrastruktury technicznej:

D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe.

§ 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.

§ 5.

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

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

13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
17.	Kościoły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 12	min. 3
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
19.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
20.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
21.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
22.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
23.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
24.	Centra wystawienniczotargowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej	min. 8
25.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
26.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6

27.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min.4 lub min. 6
28.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
29.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
30.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1
31.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
32.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
33.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 2
34.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 5	min. 4
35.	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 ust.: 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ust. 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 29 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 029.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,63 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33.
4. **Funkcje wyłączone:**
 - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 5 m od wschodniej i południowej granicy planu – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna 40%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy usługowej: 50%,
 - b) dla pozostałej zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna: 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 70 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b,
 - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 79 m n.p.m. , z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla zabudowy M22 maksymalna 11 m,
 - b) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej maksymalna 16 m,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zielony Stok (029-KD80), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w południowej części terenu, istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkańowych;
 - 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
 - 2) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;

- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) zaleca się dostępność drogową do terenu poprzez ulicę dojazdową do cmentarza i tereny przyległe poza wschodnią granicą planu;
- 5) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdnym, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 6) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 002.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,89 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M23 tereny zabudowy mieszkaniowej.
4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 6) ciąg pieszo-jezdny, w środkowej części terenu, łączący teren ulicy Zielony Stok (029-KD80) z ciągiem pieszo-jezdnym ustalonym w terenie 004-M/U31;
 - 7) ciąg pieszy, w zachodniej części terenu, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 004-M/U31 (§ 10 ust. 6 pkt 11) i teren 003-ZP62 z ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w pkt 6, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w linii rozgraniczającej terenu ulicy Zielony Stok (029-KD80) – jak na rysunku planu,

- b) maksymalna nieprzekraczalna, w południowo-wschodniej części terenu, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu 001-M/U31 – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna:
 - a) dla domów mieszkalnych powyżej 4 mieszkań: 35%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla domów mieszkalnych powyżej 4 mieszkań: 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 76 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla zabudowy M22: maksymalna 11 m,
 - b) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: maksymalna 16 m,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zielony Stok (029-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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) w południowej części terenu zieleń do utrzymania lub wprowadzenia – jak na rysunku planu;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów: pieszo-jezdnego i pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7;

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

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

- 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w południowej części terenu, istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkalniowych;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;
- 3) dopuszcza się połączenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7 z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 004-M/U31 (§ 10 ust. 6 pkt 11) poprzez teren 003-ZP62.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągów: pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 i pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7 – jak na rysunku planu;
- 2) zalecany ciąg pieszo-jezdny w południowo-wschodniej części terenu jak na rysunku planu, łączący teren ulicy Zielony Stok (029-KD80) z terenem 001-M/U31 i łączący się z zalecanym ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 3;
- 3) zalecany ciąg pieszy w południowej części terenu jak na rysunku planu, łączący zalecany ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 2 z ciągiem pieszym zalecanym w terenie 006-Z64;
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 6) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 7) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdnymi, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 8) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej;
- 9) w południowo-zachodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 003.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,33 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 tereny zieleni urządzonej.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12;
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
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 ulicy Ujeścisko (027-KD80) poprzez teren 004-M/U31, od ulicy Kartuskiej (028-KD82) poprzez teren 004-M/U31;
 - 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.
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:** nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się połączenie ciągów pieszych ustalonych w terenie 002-M23 (§ 8 ust. 6 pkt 7) i terenie 004-M/U31 (§ 10 ust. 6 pkt 11) poprzez teren 003-ZP62.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 004.
2. **Powierzchnia terenu:** 4,23 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33.
4. **Funkcje wyłączone:**
 - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

- 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) ciąg pieszo-jezdny, jak na rysunku planu, łączący teren ulicy Ujeścisko (027-KD80) z ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w pkt 7 i ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 9;
- 7) ciąg pieszo-jezdny, jak na rysunku planu, łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 6 z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 10;
- 8) ciąg pieszo-jezdny, we wschodniej części obszaru "c" wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 9 z ciągiem pieszo-jezdnym ustalonym w terenie 002-M23;
- 9) ciąg pieszy, we wschodniej części obszaru "c", łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 6 z ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w pkt 8;
- 10) ciąg pieszy, w zachodniej części obszaru „a” wyznaczonego na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, łączący teren ulicy Kartuskiej (028-KD82) z ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w pkt 7;
- 11) ciąg pieszy, w północno-wschodniej części terenu, łączący teren ulicy Kartuskiej (028-KD82) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 002-M23 (§ 8 ust. 6 pkt 7), z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne, w północno-wschodniej części terenu, w odległości od 0 m do 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Zielony Stok (029-KD80) – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne, w północnej i zachodniej części terenu, w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenów ulicy Kartuskiej (028-KD82) i ulicy Ujeścisko (027-KD80) – jak na rysunku planu,
 - c) maksymalne nieprzekraczalne, w południowo-zachodniej części terenu, w odległości 5,6 m (południowo-zachodni narożnik) i 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Ujeścisko (027-KD80) - jak na rysunku planu,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna, w południowo-zachodniej części terenu, na przedłużeniu południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu ulicy Ujeścisko (027-KD80) łącząca się z linią zabudowy, o której mowa w lit. c - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna:
 - a) dla zabudowy usługowej w obszarze „a” wyznaczonym na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40%,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej w obszarach „a”, „b”, „c”, i „d” oraz usługowej w obszarach „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%,
 - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla zabudowy usługowej w obszarze „a” wyznaczonym na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4,
 - c) maksymalna w obszarze „a” dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarach „b”, „c” i „d”: 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 83 m n.p.m. , z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla zabudowy M22: maksymalna 11 m,
 - b) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: maksymalna 16 m,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a,
 - b) dla pozostałej zabudowy: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę;
 - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi za wyjątkiem dachówki bitumicznej;

- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Ujeścisko (027-KD80), od ulicy Kartuskiej (028-KD82) poprzez 8 zjazdów, po jednym w granicach 8 odrębnych działek wydzielonych geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 13.09.2013r., od ulicy Zielony Stok (029-KD80), od ulicy Zielony Stok (029-KD80) poprzez teren 002-M23;
- 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 3;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) południowo-wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) w południowo-wschodniej części terenu zielen do utrzymania lub wprowadzenia – jak na rysunku planu;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- dotyczy ciągów: pieszo-jezdnych i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11;
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, 3;

5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

15. Stawka procentowa:

1) w obszarach „a”, „b” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%;

2) na pozostałym terenie (obszar „c”): nie dotyczy.

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

1) południowy fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd i dojście piesze do terenu 003-ZP62;

2) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkalniowych;

3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,50;

4) dopuszcza się połączenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 11 z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 002-M23 (§ 8 ust. 6 pkt 7) poprzez teren 003-ZP62.

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

1) zalecana lokalizacja ciągów: pieszo-jezdny i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9, 10, 11 – jak na rysunku planu;

2) wzdłuż terenu ulicy Kartuskiej (028-KD82) zaleca się realizację usług w kondygnacjach parteru;

3) zaleca się realizację przeszklenia w elewacjach frontowych usług w parterach na minimum 70% ich długości;

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

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

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

- 7) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 8) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 9) zalecana lokalizacja zjazdów, o których mowa w ust. 9 pkt 1 jak na rysunku planu;
- 10) we wschodniej części terenu przebiega częściowo odkryty ciąg odwadniający teren 006-Z64.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 005.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,21 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** U33 tereny zabudowy usługowej.
4. **Funkcje wyłączone:**
 - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) garaże boksowe.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 008-KX – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna w odległości od 3,7 m do 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Ujeścisko (027-KD80) – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 35%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

5) wysokość zabudowy:

- a) minimalna: nie ustala się,
- b) maksymalna: 76 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

- a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 13 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;

9) inne:

- a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
- b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 008-KX, od ulicy Ujeścisko (027-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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
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:** nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
 - 1) zaleca się realizację przeszklenia w elewacjach frontowych usług w parterach na minimum 70% ich długości;
 - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
 - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
 - 4) w północno-zachodniej i wschodniej części terenu zlokalizowane są nieczynne przewody gazowe o średnicy 300 i 400 mm.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 006.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,05 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** Z64 tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) zakaz lokalizacji reklam;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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: z ciągu pieszo-jezdnego 008-KX, od ulicy Ujeścisko (027-KD80) poprzez tereny 004-M/U31 i 005-U33;
- 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: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

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: nie dotyczy.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zalecany ciąg pieszy jak na rysunku planu, łączący teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 008-KX z ciągiem pieszym zalecanym w terenie 002-M23;
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 3) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej;
- 4) w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D teren obejmujący część suchego, wspomagającego zbiornika retencyjnego dla zbiornika „Cmentarz Łostowice”.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) zakaz lokalizacji reklam;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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: z ciągu pieszo-jezdnego 008-KX;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w pasie izolującym teren cmentarza - 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.

§ 14.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 008.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,06 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 drogową: od ulicy Ujeścisko (027-KD80);
 - 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zielen: dopuszcza się.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m;
 - 2) w północno-zachodniej i wschodniej części terenu zlokalizowane są nieczynne przewody gazowe o średnicy 300 i 400 mm.

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 009.
2. **Powierzchnia terenu:** 2,03 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M23 tereny zabudowy mieszkaniowej.
4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenów ulicy Ujeścisko (027-KD80) i ciągu pieszo-jezdnego 008-KX – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna:
 - a) dla domów mieszkalnych powyżej 4 mieszkań: 35%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla domów mieszkalnych powyżej 4 mieszkań: 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 75 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla zabudowy M22 maksymalna 11 m,
 - b) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dla pozostałej zabudowy maksymalna 16 m,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę;
 - b) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej;
 - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 008-KX, od ulicy Ujeścisko (027-KD80), od ulicy Słoneczna Dolina (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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia – jak na rysunku planu;
 - 2) wody nie będące strefą - oczko wodne w zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - adaptowane dla celów retencyjnych, należy zapewnić możliwość konserwacji;
 - 3) południowo-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 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: nie dotyczy.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) południowo-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia, w południowej części terenu, wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,55.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń.

§ 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 1,94 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) zakaz lokalizacji reklam;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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: z ciągu pieszo-jezdnego 008-KX, od ulicy Ujeścisko (027-KD80) poprzez teren 009-M23, od ulicy Słoneczna Dolina (poza granicami planu) poprzez teren 009-M23, od projektowanych ulic: tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) i dojazdowej 026-KD80 poprzez teren 017-M22 oraz poprzez tereny przyległe poza granicami planu;
- 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
 - 3) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
- 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: nie dotyczy.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodne 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) zalecany ciąg pieszy jak na rysunku planu, łączący teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 008-KX z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 017-M22;
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 3) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej;
- 4) w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 17.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 1,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne, w północno-wschodniej części terenu, w odległości od 2,7 m do 5 m od linii rozgraniczającej terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Kartuskiej (025-KD82) – jak na rysunku planu,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna, w północno-zachodniej części terenu, w odległości od 4 m do 9,8 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Cedrowej (024-KDW) – jak na rysunku planu,
 - d) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenów ulicy Cedrowej (024-KDW) i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 012-KX (ulica Magnoliowa) – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 91 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a,
 - b) dla pozostałej zabudowy: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50° , z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,

- b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25⁰ - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 012-KX (ulica Magnoliowa), od ulicy Cedrowej (024-KDW), od ulicy Kartuskiej (025-KD82) poprzez 10 zjazdów, po jednym w granicach 10 odrębnych działek wydzielonych geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 13.09.2013r.;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkalniowych;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;
- 3) istniejący wodociąg o średnicy 150 mm – zakaz zabudowy w odległości do 3 m od skrajni wodociągu.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 5) zalecana lokalizacja zjazdów, o których mowa w ust. 9 pkt 1 jak na rysunku planu.

§ 18.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 012.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,11 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – ulica Magnoliowa.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: od ulicy Cedrowej (024-KDW);
 - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
- 12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zielen: dopuszcza się.
- 13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
- 16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
- 18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 19.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

- 1. **Numer terenu:** 013.
- 2. **Powierzchnia terenu:** 0,03 ha.
- 3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.
- 4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 drogową: od ulicy Cedrowej (024-KDW);
 - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleni: dopuszcza się.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 20.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 014.
2. **Powierzchnia terenu:** 3,83 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**
 - 1) mechanika pojazdów przy ulicy Cedrowej 4B;
 - 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości od 2,7 m (w północno-wschodniej części terenu) do 5 m od linii rozgraniczającej terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 4 m do 4,5 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Cedrowej (024-KDW) – jak na rysunku planu,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna w odległości od 3,5 m do 7,1 m od linii rozgraniczającej terenu wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 012-KX (ulicy Magnoliowej) – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 30%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna w obszarach „a” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 96 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a,
 - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 104 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25⁰ do 50⁰, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 012-KX (ulica Magnoliowa), z ciągu pieszo-jezdnego 013-KX, od projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81), od ulicy Cedrowej (024-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 układu odwadniającego, 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w obszarze o spadkach powyżej 15% (północna część terenu) zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną, realizacją terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i realizacją obiektów kubaturowych.

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: nie dotyczy.

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

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

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30;
- 3) istniejący wodociąg o średnicy 150 mm – zakaz zabudowy w odległości do 3 m od skrajni wodociągu.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;

- 2) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 6) zalecana lokalizacja wlotu skrzyżowania lub połączenia drogi wewnętrznej jak na rysunku planu;
- 7) w północnej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 21.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. Numer terenu: 015.

2. Powierzchnia terenu: 0,91 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające:

- 1) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33;
- 2) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - tereny mieszkaniowe M22 oraz usługi sportu, rekreacji i oświaty.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 3) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - od strony terenów projektowanych ulic: tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) oraz Cedrowej (024-KDW) - parkingi kubaturowe oraz funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parteru.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

- 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) ustala się dominantę kompozycyjną w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego - jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Cedrowej (024-KDW) – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 40%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2,
 - b) dla zabudowy usługowej: 30%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4,
 - c) maksymalna w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,
 - d) maksymalna na pozostałym terenie: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 95 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust.6 pkt 6: maksymalna 15 m,
 - b) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla pozostałych budynków: maksymalna 11 m,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:

- a) dla zabudowy usługowej oraz dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a,
- b) dla pozostałej zabudowy: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;

9) inne:

- a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
- b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, z wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81), od ulicy Cedrowej (024-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 4;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:**
- 1) w obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%;
 - 2) na pozostałym terenie: nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) w przypadku lokalizacji parkingów kubaturowych w kondygnacjach parterów od strony terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81), minimum 50% długości elewacji w parterach budynków należy przeznaczyć na usługi lub wyposażać w okna wystawowe, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3;
 - 2) w przypadku realizacji boisk sportowych o sztucznej nawierzchni minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 3) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
 - 4) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zalecana lokalizacja dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6 – jak na rysunku planu;
 - 2) wzdłuż terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) zaleca się realizację usług w kondygnacjach parteru;
 - 3) zaleca się realizację przeszklenia w elewacjach frontowych usług w parterach na minimum 70% ich długości;
 - 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
 - 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
 - 6) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;

- 7) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń.

§ 22.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 016.
2. **Powierzchnia terenu:** 3,04 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M23 tereny zabudowy mieszkaniowej zawierające:
 - 1) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: zabudowę mieszkaniową M23;
 - 2) w obszarach „b”, „c”, „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: zabudowę mieszkaniową M22.
4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) i projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80 (południowo-zachodni narożnik) – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80 – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna:
 - a) dla domów mieszkalnych powyżej 4 mieszkań: 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 30%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla domów mieszkalnych powyżej 4 mieszkań: 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 91 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - c) maksymalna w obszarze „d” wyznaczonym na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 98 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - d) maksymalna w obszarze „e” wyznaczonym na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 101 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80, od ulicy Kartuskiej (poza granicami planu) poprzez istniejące zjazdy przez tereny przyległe poza granicami planu;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) na obszarach o spadkach powyżej 15% (północna i zachodnia część terenu) zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną, realizacją terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i realizacją obiektów kubaturowych.
- 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:**
- 1) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%;
 - 2) na pozostałym terenie: nie dotyczy.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w północnej części terenu istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 6) w północnej i zachodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 23.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 017.
2. **Powierzchnia terenu:** 2,72 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 5) ciąg pieszy łączący ciągi piesze ustalone: w terenie 018-M/U31 i poza granicami planu.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) i projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80 (północno-zachodni narożnik) – jak na rysunku,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) na terenie OSTAB: 70%,
 - b) na pozostałym terenie poza granicami OSTAB: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna w obszarach „a” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 91 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - c) maksymalna w obszarach „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 99 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25⁰ do 50⁰, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81), od projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80;

- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia po obu stronach ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 (z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3), wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację, po jego wprowadzeniu dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe i prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 5) na obszarze o spadkach powyżej 15% (północno-wschodnia część terenu) zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z: niezbędną obsługą komunikacyjną, realizacją terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i realizacją obiektów kubaturowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5:

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

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:**
- 1) w obszarach „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%;
 - 2) na pozostałym terenie: nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
 - 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
 - 2) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
 - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
 - 4) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
 - 5) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 jak na rysunku planu;
 - 6) zaleca się połączenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 z ciągiem pieszym zalecanym w terenie 010-Z64;
 - 7) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
 - 8) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej;

- 9) w północno-wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 24.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 018-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 018.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,18 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33.
4. **Funkcje wyłączone:**
 - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 6) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 017-M22 z terenem ulicy Cedrowej (022-KD81) lub terenem projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81).
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów ulicy Cedrowej (022-KD81) i projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 30%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) na terenie OSTAB dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%,
 - b) na terenie OSTAB dla zabudowy usługowej: 50%,

- c) na pozostałym terenie, poza granicami OSTAB, dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 40%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
- d) na pozostałym terenie, poza granicami OSTAB, dla zabudowy usługowej: 30%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 96 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a,
 - b) dla pozostałej zabudowy: o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cedrowej (022-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust 17 pkt 4;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
 - 4) szpaler drzew do wprowadzenia po obu stronach ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 (z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3), wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację, po jego wprowadzeniu dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na terenie przyległe i prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.
- 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 2, 3;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.**
- 15. Stawka procentowa: 30%.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolno stojących jedno- lub dwumieszkańowych;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingów kubaturowych w kondygnacjach parterów od strony terenów projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) i ulicy Cedrowej (022-KD81) - minimum 50% długości elewacji w parterach budynków należy przeznaczyć na usługi lub wyposażyć w okna wystawowe;
- 3) w przypadku realizacji boisk sportowych (poza granicami OSTAB) o sztucznej nawierzchni minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

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

- 1) wzdłuż terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) zaleca się realizację usług w kondygnacjach parteru;
- 2) zaleca się realizację przeszklenia w elewacjach frontowych usług w parterach na minimum 70% ich długości;
- 3) zaleca się realizację na terenie placu publicznego;
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 6) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 7) od strony przestrzeni publicznych (np.: ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się - dla zabudowy mieszkaniowej - zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
- 8) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 jak na rysunku planu;
- 9) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 10) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej.

§ 25.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 019-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 019.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,02 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** U33 tereny zabudowy usługowej - związanej z obsługą cmentarza.
4. **Funkcje wyłączone:** wszystkie z zakresu strefy U33 poza wymienionymi w ust. 3.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**
nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w liniach rozgraniczających teren – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 60%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 97 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
 - 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: dowolne;
 - 8) kształt dachu: dowolny;
 - 9) inne: zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cedrowej (022-KD81) poprzez teren 020-KS;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenie 020-KS;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 3) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej.

§ 26.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 020-KS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 020.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,98 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KS tereny obsługi transportu drogowego – parking, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1, 2.
4. **Funkcje wyłączone:** wszystkie z zakresu strefy KS poza wymienionymi w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1, 2.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 5) ciąg pieszo-jezdny łączący teren 019-U33 z terenem ulicy Cedrowej (022-KD81).
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości od 4 m do 5 m (w zachodniej części) od linii rozgraniczającej terenu ulicy Cedrowej (022-KD81) – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 50%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) na terenie OSTAB: 40%;
 - b) na pozostałym terenie poza granicami OSTAB: 10%;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 96 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
 - 6) inne gabaryty obiektów:

- a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 7 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cedrowej (022-KD81);
- 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych: minimum 220 miejsc postojowych do realizacji na terenie,
 - b) dla rowerów: minimum 20 miejsc postojowych do realizacji na terenie,
 - c) dla zabudowy usługowej związanej z obsługą cmentarza 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: do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) północno-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2 lit. a, b;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej linii wysokiego napięcia - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę usługową związaną z obsługą cmentarza, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2 lit. a, b;
- 2) dopuszcza się myjnie samochodowe w parkingu kubaturowym;
- 3) w przypadku realizacji parkingu kubaturowego zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,65.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 3) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 jak na rysunku planu;
- 4) zalecany szpaler zieleni wysokiej jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się lokalizację usług związanych z obsługą cmentarza, o których mowa w ust. 17 pkt 1 w obszarze "a" wyznaczonym na północny-wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;

- 6) zaleca się wprowadzenie powiązań ciągów pieszych cmentarza (poza granicami planu) z parkingiem;
- 7) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej.

§ 27.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 021-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 021.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,28 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** U33 tereny zabudowy usługowej - związanej z obsługą cmentarza.
4. **Funkcje wyłączone:** wszystkie z zakresu strefy U33 poza wymienionymi w ust. 3.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Cedrowej (022-KD81) – jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją maksymalna: 50%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 106 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
 - 6) inne gabaryty obiektów:

- a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna 11 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - b) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ulicy Cedrowej (022-KD81);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

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 pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 3) w przypadku realizacji muru na granicy cmentarza (poza granicami planu) zaleca się wprowadzenie - wzdłuż muru - roślinności maskującej.

§ 28.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 022-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. Numer terenu: 022.

2. Powierzchnia terenu: 1,12 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Cedrowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 27 m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Olchową (023-KD81), poprzez węzeł z aleją Armii Krajowej (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia;

- 3) wypełnienie zielenią wszystkich przestrzeni nie przeznaczonych dla ruchu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7.
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: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zielen: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w pasie izolującym teren cmentarza - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w południowej części terenu strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 29.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 023-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 023.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,07 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 teren ulicy lokalnej – projektowana ulica tzw. Nowa Olchowa.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 58 m jak na rysunku planu;

- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń za wyjątkiem terenów: 011-M/U31, 016-M22 oraz terenu poza granicami planu (poza północną linią rozgraniczającą terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej);
- 4) wyposażenie minimalne: na odcinku od ulicy Kartuskiej (025-KD82) do projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80 chodnik, na pozostałej części chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (025-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Cedrową (022-KD81 i 024-KDW).
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: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** rzędne projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) jak na rysunku planu z tolerancją 0,5 m.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** w północnej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 30.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 024-KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 024.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,50 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KDW teren drogi wewnętrznej – odcinek ulicy Cedrowej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 23 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa, na zachód od linii podziału wewnętrznego oznaczonej na rysunku planu chodnik, na wschód od linii podziału wewnętrznego oznaczonej na rysunku planu chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (025-KD82), poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Olchową (023-KD81) i ulicą Cedrową (022-KD81).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 31.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 025-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 025.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,28 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Kartuskiej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 25 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Bulońską Północną (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Łostowicką (poza granicami planu).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) strefy ochrony dóbr kultury – południowo-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych.
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: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleni: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 32.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 026-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 026.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,35 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 teren projektowanej ulicy dojazdowej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 21 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nowa Olchową (023-KD81).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 33.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 027-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 027.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,25 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 teren ulicy dojazdowej – ulica Ujeścisko.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 14 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (028-KD82).
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: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 34.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 028-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 028.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,65 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Kartuskiej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 23 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Łostowicką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Bulońską Północną (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: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 35.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 029-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1843

1. **Numer terenu:** 029.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 teren ulicy dojazdowej – ulica Zielony Stok.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 m do 19 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (028-KD82).
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: jak w § 3 ust. 7;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 36.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabornia rejon ulicy tzw. Nowej Olchowej 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).

§ 37.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Kartuska Południe II” w mieście Gdańsku, uchwała nr XI/350/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 24.06.1999r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 86 z dnia 11.08.1999r. poz. 481);
- 2) rejonu ulic Łostowickiej i Kartuskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLIX/1674/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.03.2006r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 76 z dnia 21.07.2006r. poz.1551);
- 3) Zabornia, rejon ulicy Olchowej na południe od ulicy Kartuskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXVII/527/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 31.05.2012r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego z dnia 13.07.2012r. poz. 2430);
- 4) Zabornia rejon ulic Stolema i Łabędziej w mieście Gdańsku, uchwała nr LII/1473/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.09.2010r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 154 z dnia 9.12.2010r. poz. 2977)
oraz w całości:
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kartuska Południe I” w mieście Gdańsku, uchwała nr LXII/883/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 17.06.1998r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 64 z dnia 25.09.1998r., poz. 335).

§ 38.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

z dnia 28 sierpnia 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/1300/14
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/1300/14

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 sierpnia 2014 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 023-KD81, teren ulicy lokalnej - odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikiem i uzbrojeniem – 415 m,
2. Karta terenu nr 026-KD80, teren ulicy dojazdowej - odcinek projektowanej ulicy dojazdowej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikiem i uzbrojeniem – 320 m,
3. Karta terenu nr 027-KD80, teren ulicy dojazdowej - odcinek projektowanej ulicy Ujeścisko, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikiem i uzbrojeniem – 240 m,

.....

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

UZASADNIENIE

Cele i efekty uchwalenia planu

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego poprzez:

- nowe połączenie drogowe między ulicami Cedrową i Kartuską usprawniające ruch kołowy w tym rejonie,
- odciążenie zachodniego odcinka ulicy Cedrowej, a tym samym poprawa „warunków akustycznych” sąsiadującej z nią zabudowy,
- powstanie nowych terenów inwestycyjnych (około 60 tyś. m² powierzchni użytkowej),
- ożywienie gospodarcze, a co za tym idzie powstanie nowych miejsc pracy (szacunkowo zakłada się od około 120 do około 600 miejsc pracy),
- możliwość realizacji (na gminnych nieruchomościach) w sąsiedztwie ulic Cedrowej i Nowej Olchowej boiska sportowego, o które wnioskowali mieszkańcy okolicznej zabudowy.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XLI/899/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabornia rejon ulicy tzw. Nowej Olchowej w mieście Gdańsku.

Zadania planu:

- ustalenie planowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej w szerszych - niż obecnie wyznaczone - liniach rozgraniczających,
- dopuszczenie na terenie położonym we wschodniej części opracowania oprócz zabudowy usługowej również zabudowy mieszkaniowej,
- skorygowanie linii rozgraniczających tereny w nawiązaniu do aktualnych podziałów ewidencyjnych.

Plany obowiązujące

Na obszarze opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Kartuska Południe I” w mieście Gdańsku, uchwała nr LXII/883/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 17.06.1998r.,
- „Kartuska Południe II” w mieście Gdańsku, uchwała nr XI/350/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 24.06.1999r.,
- rejon ulic Łostowickiej i Kartuskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLIX/1674/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.03.2006r.,
- Zabornia rejon ulicy Stolema i Łabędziej w mieście Gdańsku, uchwała nr LII/1473/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.09.2010r.,
- Zabornia, rejon ulicy Olchowej na południe od ulicy Kartuskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXVII/527/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 31.05.2012r.

Struktura władania.

Omawiany teren w około 60% jest własnością prywatną, nieco powyżej 30% stanowi własność Gminy Miasta Gdańska. Pozostałe działki są w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, Skarbu Państwa i spółek prawa handlowego.

Stan istniejący.

Obszar planu jest w różnym stopniu zainwestowany. We wschodniej części opracowania przewagę stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – osiedla: Zielony Stok, Pomarańczowe, Słoneczna Dolina. W rejonie ulicy Ujeścisko zlokalizowane jest przedszkole „Wielka przygoda”. W południowo-wschodniej części opracowania znajduje się działka inwestycyjna obecnie porośnięta zielenią. W południowo-zachodniej części (na zachód od cmentarza Łostowickiego) obszaru objętego planem, która jest w niewielkim

stopniu zagospodarowana, przebiega droga gruntowa od ulicy Cedrowej do ulicy Kartuskiej. Po jej wschodniej stronie zlokalizowane są trzy domy jednorodzinne oraz (bliżej ulicy Kartuskiej) zespół zabudowy mieszkaniowej szeregowej z dojazdem od ulicy Kartuskiej. W rejonie ulic: Magnoliowej oraz Cedrowej skupiona jest zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – głównie domy mieszkalne jednorodzinne wolnostojące. Między cmentarzem Łostowickim a ulicą Cedrową (w południowej części planu) znajdują się budynki usługowe związane z obsługą cmentarza m.in. kwiaciarnia oraz parking naziemny.

Szata roślinna reprezentowana jest przez zieleń na skarpach ciągnącą się wzdłuż południowej granicy planu (cmentarza Łostowickiego), zieleń osiedlową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jak również zieleń ogrodów przydomowych. Ponadto na uwagę zasługuje skupisko okazałych drzew porastających zagłębienie terenowe znajdujące się w północno-wschodniej części, sąsiadujące od południowego-zachodu z zabudową mieszkaniową Osiedla Pomarańczowego oraz oczko wodne otoczone drzewami i krzewami w granicach Osiedla Słoneczna Dolina. Tereny nieużytków i zieleni nieurządzonej znajdują się głównie w środkowej i zachodniej części planu. Na przedłużeniu ulicy Ujeścisko w kierunku południowym zlokalizowany jest zbiornik retencyjny suchy „Cmentarz Łostowice”, którego fragment objęty jest granicami planu.

Główne ustalenia projektu planu.

Generalnie przeznaczenie terenów w projekcie planu pod poszczególne funkcje w odniesieniu do planów obowiązujących nie uległo większym zmianom. Wynika to m.in. z istniejącego zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych.

Projektowana ulica tzw. Nowa Olchowa została wyznaczona w projekcie planu w nieco szerszych - niż obecnie wyznaczone - liniach rozgraniczających w celu zapewnienia odpowiednich parametrów i wyposażenia ww. projektowanej ulicy, a także z uwagi na duże spadki terenu, a tym samym konieczność realizacji wykopów i nasypów pod drogę.

Kolejna modyfikacja dotyczy zmiany przeznaczenia terenu inwestycyjnego położonego we wschodniej części opracowania (wzdłuż cmentarza Łostowickiego oraz w rejonie ulicy Zielony Stok) nieco oddalonego od ulicy Kartuskiej, z funkcji usługowej U33 ustalonej w planie obowiązującym na mieszkaniowo-usługową 001-M/U31. W świetle wyroków NSA podtrzymywanie przeznaczenia usługowego w sąsiedztwie istniejącego cmentarza nie jest konieczne gdyż strefa ochronna wokół cmentarza dotyczy lokalizacji nowych cmentarzy przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej, a nie odwrotnie. W związku z powyższym na omawianym terenie dopuszczono oprócz zabudowy usługowej także zabudowę mieszkaniową.

Następna zmiana to objęcie okazałych drzew porastających zagłębienie terenowe znajdujące się w północno-wschodniej części granicami terenu zieleni urządzonej (003-ZP62) z nakazem zachowania co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej i obowiązkiem maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu. Intencją tego założenia jest zachowanie powierzchni zieleni urządzonej pełniącej rolę przestrzeni publicznej, rekreacyjnej, wypoczynkowej dla okolicznych mieszkańców.

Natomiast pas zieleni ciągnący się wzdłuż cmentarza Łostowickiego został częściowo „włączony” (w projekcie planu) do terenów przeznaczonych pod zabudowę, a nie jak w planie obowiązującym pod zieleń urządzonej. Zmiana ta została wprowadzona z uwagi na to, że są to m.in. tereny prywatne (w rejonie osiedli Zielony Stok oraz Słoneczna Dolina, tereny 002-M23 i 009-M23), zagospodarowane w postaci placyków zabaw dla dzieci - z których korzystają mieszkańcy okolicznej zabudowy. Należy dodać, że w celu zachowania przyrodniczego charakteru tej części opracowania ww. fragmenty zostały objęte granicami OSTAB oraz zieleni do utrzymania i wprowadzenia bez możliwości lokalizacji w ich obrębie zabudowy. Natomiast w pasie nieużytków (będącym własnością gminną), położonym wzdłuż cmentarza w zachodniej części, objętym (w projekcie planu) granicami dwóch terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną 017-M22 i mieszkaniowo-usługową 018-M/U31 dopuszczono zabudowę w niewielkim zakresie. Pas ten został objęty także granicami OSTAB, a dodatkowo – w celu zachowania ciągłości przyrodniczej – ustalono wzdłuż wyznaczonego w tym rejonie ciągu pieszego podwójny szpaler drzew.

Wydaje się, iż takie ustalenie pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych (położonych w rejonie cmentarza) przy jednoczesnym zachowaniu wystarczającej ilości zieleni pełniącej rolę rekreacyjną, wypoczynkową. Pozostała („środkowa”) część zieleni na skarpach (w większości gminna) objęta została granicami zieleni krajobrazowo-ekologicznej (006-Z64, 010-Z64), a część suchego, wspomagającego zbiornika retencyjnego dla zbiornika „Cmentarz Łostowice” włączono do strefy D.

Następnie na terenach 015-M/U31 i 018-M/U31 (położonych w południowo-zachodniej części opracowania) dopuszczono także w projekcie planu - oprócz zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zabudowę usługową. Zmiana ta została wprowadzona gdyż przedmiotowe tereny zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego skrzyżowania ulic: Cedrowej i projektowanej tzw. Nowej Olchowej oraz ustalonego parkingu na minimum 220 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Wyznaczenie ww. terenów „mieszanych” dopuszcza również (m.in. na gminnych działkach) lokalizację w tym rejonie boiska sportowego (o co wnioskowali mieszkańcy).

Parametry urbanistyczne - w odniesieniu do ustalonych w planach obowiązujących - zostały w niewielkim zakresie zmodyfikowane. Dotyczy to m.in. maksymalnej intensywności zabudowy, która - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - została nieznacznie zwiększona z uwagi m.in. na istniejące zainwestowanie oraz zmianę definicji intensywności zabudowy, która obecnie liczona jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej (wszystkich kondygnacji budynku, w tym podziemnych) zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Jednocześnie dla każdego z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej od 30% - w przypadku realizacji zabudowy usługowej, a na terenach przeznaczonych m.in. pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną od 40%. Należy dodać, że na terenie OSTAB minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej wynosi 50%, dla mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej 70%. W granicach terenu przeznaczonego pod parking wskaźnik ten wynosi na terenie OSTAB minimum 40%, na pozostałym terenie minimum 10%. Dodatkowo - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3\text{m}^2 / 1\text{m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto w celu poprawy warunków środowiskowych jak również walorów estetycznych i krajobrazowych we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę (za wyjątkiem terenu 019-U33, który jest niewielki powierzchniowo) ustalono (w projekcie planu), że na parkingach terenowych należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

W celu zachowania w miarę możliwości krajobrazu pozbawionego agresywnych form nieharmonizowanych z otoczeniem na całym terenie objętym granicami projektu planu ustalono, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, a na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono wymóg, że lokalizacja reklam i szyldów jest dopuszczona wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu. Na terenach zielonych i suchego zbiornika retencyjnego wprowadzono zakaz lokalizacji reklam/nośników reklamowych.

Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Obszar opracowania znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania. Dostępność drogową do poszczególnych terenów ustalono m.in. od istniejących ulic: Zielony Stok, Ujeścisko, Słoneczna Dolina, Magnoliowej, Cedrowej, Kartuskiej oraz od projektowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej. Między ulicą Cedrową a cmentarzem łostowskim ustalono parking na minimum 220 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Cały obszar planu znajduje się w strefie II zasilania z miejskiego systemu wodociągowego, współpracującej ze zbiornikami wyrównawczymi wody „Migowo”. Główne przewody wodociągowe zasilające istniejącą zabudowę zlokalizowane są w ulicach Kartuskiej i Cedrowej.

Ścieki z obszaru planu odprowadzane są systemem grawitacyjno- tłocznym: z części zachodniej terenu do kolektora „Morena”, a z części centralnej i wschodniej – do kolektora w ulicy Kartuskiej. Do istniejących ciągów odprowadzających zostaną włączone ścieki z planowanej zabudowy.

Teren opracowania zasilany jest w energię elektryczną głównie z GPZ „Piecki” 110/15 kV, poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia ze stacjami transformatorowymi. Istniejąca sieć po rozbudowie obsługiwać będzie planowane zainwestowanie. W południowej części planu przebiega dwutorowa napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ „Gdańsk I” – GPZ „Czerwony Most” i relacji GPZ „Chełm” – GPZ „Kowale”. Planuje się przebudowę tej linii wraz ze zmianą jej trasy.

Zaopatrzenie w gaz całego obszaru planu odbywa się z przewodu magistralnego średniego ciśnienia, biegnącego w południowej części opracowania.

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej. Istniejąca zabudowa zaopatrywana jest w ciepło poprzez lokalne kotłownie gazowe lub systemy indywidualne. Podobnie zostanie zaopatrzona w ciepło zabudowa planowana.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zlewni Kanału Raduni. Niemal cały obszar planu zlokalizowany jest w obrębie zlewni Potoku Siedlickiego; jedynie południowy fragment, obejmujący krótki odcinek ulicy Cedrowej, odwadniany jest poprzez kolektor deszczowy ułożony w ulicy Małomiejskiej. Wody opadowe z obszaru planu odprowadzane są do Potoku Siedlickiego lokalnymi układami odwadniającymi. Południowy skraj wschodniej części obszaru planu obejmuje fragment suchego zbiornika dolnego wspomagającego dla zbiornika retencyjnego „Cmentarz Łostowice”.

Potok Siedlicki jest odbiornikiem przeciążonym. Celem ograniczenia zagrożenia powodzią, na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się wymóg redukcji odpływu jednostkowego do współczynnika jak w stanie obecnego zainwestowania.

Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie, przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym. Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zachowanie istniejących terenów zieleni we wschodniej części obszaru, natomiast w zachodniej – nastąpi likwidacja istniejącej szaty roślinnej i wprowadzenie roślinności towarzyszącej nowemu zagospodarowaniu. Skutkiem realizacji ustaleń analizowanego obszaru będzie także wykreowanie terenu zieleni urządzonej we wschodniej części obszaru, wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż planowanego ciągu pieszego po zachodniej stronie cmentarza łostowickiego oraz wprowadzenie zadrzewień na parkingach terenowych. W związku z planowaną realizacją ulicy tzw. Nowej Olchowej nastąpią typowe i nieuniknione zjawiska związane z budową nowej drogi: przekształcenia rzeźby terenu i naruszenie wierzchniej warstwy oraz miejscowe pogorszenie klimatu akustycznego.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Na obszarze objętym opracowaniem planu konieczne jest przeznaczenie części działek prywatnych na cele publiczne - drogi. Proponowane ustalenia powodują roszczenia z art.36 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stawka procentowa na poziomie 30% została ustalona na terenach, na których zwiększono możliwości inwestycyjne poprzez zmianę np. powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy, jak również w granicach obszarów, których przeznaczenie uległo zmianie z funkcji zieleni urządzonej (ustalonej w planach obowiązujących) pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową (fragmenty terenów 017-M22 i 018-M/U31). Uchwalenie planu przyczyni się do powstania nowych terenów inwestycyjnych, przyniesie Miastu korzyści z tytułu zbycia działek budowlanych oraz korzyści ekonomiczne z tytułu np. podatków od nieruchomości.

Należy dodać, że przy sporządzaniu omawianego projektu planu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – całej wspólnoty samorządowej. Realizacja (wyznaczonej w jego granicach) ulicy tzw. Nowej Olchowej, docelowo łączącej się z ulicą Kartuską i Cedrową, przyczyni się do usprawnienia ruchu kołowego w tym rejonie, a przede wszystkim wpłynie na odciążenie zachodniego odcinka (m.in. wąskiego „gardła”) ulicy Cedrowej, która z uwagi na istniejące zagospodarowanie (w rejonie łączącej się z nią ulicy Magnoliowej i ulicy Kartuskiej) nie może być tu poszerzona do normatywnych parametrów.

Uchwalenie planu przyczyni się także do powstania nowych terenów inwestycyjnych (około 60 tyś. m² powierzchni użytkowej), przede wszystkim w rejonie cmentarza łostowickiego oraz skrzyżowania planowanej ulicy tzw. Nowej Olchowej z ulicą Cedrową, gdzie oprócz zabudowy mieszkaniowej dopuszczono również możliwość lokalizacji zabudowy usługowej. Takie rozwiązania, stanowiące zachętę dla przyszłych inwestorów, pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów oraz przyczynią się do powstania nowych miejsc pracy (szacunkowo zakłada się od około 120 do około 600 miejsc pracy). Również możliwość lokalizacji m.in. boiska sportowego na terenach gminnych (o które wnioskowali mieszkańcy) w sąsiedztwie ulicy Cedrowej przyczyni się do podniesienia atrakcyjności tej części analizowanego obszaru, które wraz z istniejącym nieopodal zbiornikiem retencyjnym, ciągami pieszymi i placem zabaw dla dzieci będą stanowiły miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy. Powyższe ustalenia przyczynią się do poprawy warunków zamieszkiwania w tym rejonie.

Realizacja polityki przestrzennej miasta w projekcie planu.

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (SUiKZP), w którym - co trzeba podkreślić - wyznaczono *„jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.”* (wstęp do SUiKZP str.6). W ww. studium tereny zlokalizowane we wschodniej części projektu planu znajdują się w granicach obszaru o przewadze funkcji mieszkaniowo-usługowej. Natomiast zachodnia część objęta jest granicami terenów o dominującym udziale funkcji mieszkaniowej. Wzdłuż cmentarza łostowickiego (za wyjątkiem wschodniego fragmentu) wyznaczony jest pas zieleni oraz Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB. Istniejąca ulica Kartuska, gazociąg oraz linia wysokiego napięcia zostały również oznaczone na rysunku studium.

Podstawą do uszczegółowienia ustaleń projektu planu - w odniesieniu do założeń zawartych w SUiKZP, a także planach obowiązujących - były wnikliwe analizy dotyczące istniejącego zagospodarowania, możliwości racjonalnego wykorzystania obszarów niezainwestowanych, w szczególności terenów położonych w rejonie ulicy Cedrowej (022-KD81) i bezpośrednio przyległych do cmentarza łostowickiego jak również doprecyzowania przeznaczenia pasa zieleni na skarpach, zbiornika retencyjnego i zadrzewienia położonego w zagłębieniu terenowym w północno-wschodniej części analizowanego obszaru.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia ww. studium, w tym *„cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów”* (wstęp do SUiKZP str.6). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu (pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane przez do tego powołane - zgodnie z art. 17 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - instytucje i organy) wprowadzają merytorycznie uzasadnione doprecyzowania rysunku SUiKZP, ale bez zmiany kierunków zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

Dotyczy to m.in. pasa zieleni zlokalizowanego wzdłuż cmentarza łostowickiego - przewidzianego w SUiKZP pod funkcję o dominującym udziale zieleni miejskiej. W projekcie planu został on częściowo włączony do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (002-M23, 009-M23), ale bez zmiany przyrodniczego charakteru tego miejsca. Należy dodać, że oba te fragmenty (będące własnością prywatną - wspólnot mieszkaniowych) użytkowane rekreacyjnie, zostały objęte (w projekcie planu) także

granicami OSTAB oraz zieleni do utrzymania lub wprowadzenia bez możliwości lokalizacji na tym obszarze jakiegokolwiek zabudowy. Celem takiego rozwiązania była chęć umożliwienia korzystania w dotychczasowy sposób z terenów, które m.in. ze względu na swoje „kameralne” położenie, nieco na uboczu, oraz strukturę własności służą głównie mieszkańcom przyległej/sąsiedniej zabudowy. Kolejne fragmenty omawianego pasa zieleni zostały objęte granicami terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej (006-Z64, 010-Z64) oraz OSTAB z uwagi na to, że są to tereny istniejącej zieleni na skarpach z naturalnymi zadrzewieniami i zakrzewieniami, które, z racji swojej struktury a także walorów krajobrazowych, nie wymagają przekształcenia pod urządzoną zielenią miejską. Ostatni (gminny) fragment, obecnie stanowiący nieużytki - nie posiadający żadnych wartości przyrodniczych ani krajobrazowych - został włączony (w projekcie planu) w granice dwóch terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną (017-M22) i mieszkaniowo-usługową (018-M/U31). Należy dodać, że obszar ten - w myśl założeń SUIKZP - został objęty granicami Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB. W jego granicach dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją ustalono na poziomie 70%, a dla zabudowy usługowej wynosi minimum 50%. Ideą tych zamierzeń było bardziej racjonalne wykorzystanie tego obszaru z uwzględnieniem pełnej ciągłości OSTAB, który dodatkowo „wzmocniono” ustalonym (w projekcie planu) podwójnym szpalerem drzew (wzdłuż planowanego ciągu pieszego). Należy dodać, że „uwolnione” dzięki temu z przeznaczenia pod funkcję zieleni miejskiej, ww. nieruchomości mogą być wliczane do terenów inwestycyjnych przy jednoczesnym zachowaniu ustalonej na wysokim poziomie (na terenie OSTAB) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej gwarantującej utrzymanie ekologicznego charakteru tej części analizowanego obszaru. Powyższe działania w pełni realizują lokalną, ustaloną w studium, politykę ochronną zachowując w tym rejonie strukturę OSTAB oraz wartości przyrodnicze istniejących skupisk zieleni posiadających również walory krajobrazowe. Natomiast zadrzewiony teren (będący własnością gminną) zlokalizowany w północno-zachodniej części obszaru opracowania, w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, został przeznaczony pod zielenią urządzoną 003-ZP62.

Następnie - w celu uporządkowania i doprecyzowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju) oraz w myśl kolejnej zasady SUIKZP, że *„Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo”* (wstęp do SUIKZP str.6) - wprowadzono także (w granicach obszaru opracowania) uszczegółowienie funkcji (w odniesieniu do rysunku SUIKZP) dotyczące m.in. przeznaczenia fragmentu terenu (w większości gminnego) położonego w rejonie skrzyżowania ulic Cedrowej (022-KD81, 024-KDW) i projektowanej tzw. Nowej Olchowej (023-KD81) oraz wzdłuż ulicy Cedrowej (022-KD81). Zgodnie z założeniami SUIKZP (str.6) *„Na danym obszarze mogą się rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące”*. W projekcie planu nastąpiła w tym miejscu konkretyzacja szczegółowego przeznaczenia terenu w ramach dominującej funkcji mieszkaniowej o funkcję mieszkaniowo-usługową (015-M/U31, 018-M/U31), parkingową (020-KS) i usługową (019-U33, 021-U33). Propozycja wprowadzenia na ww. terenach 015-M/U31 i 018-M/U31 - w większości będących własnością gminną - oprócz zabudowy mieszkaniowej również usługowej, m.in. z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania ulic Cedrowej i planowanej tzw. Nowej Olchowej oraz (ustalonego już w planie obowiązującym) parkingu ogólnodostępnego 020-KS jest jak najbardziej wskazana. Również możliwość lokalizacji (na działkach gminnych) usług sportu i rekreacji - w pobliżu istniejącego (poza granicami planu) zbiornika retencyjnego wraz z ciągami pieszymi i placem zabaw dla dzieci - stanowiących dopełnienie rekreacyjnego i wypoczynkowego zagospodarowania tej części analizowanego obszaru uzasadnia „mieszane” przeznaczenie obu terenów. Podobna sytuacja dotyczy uściślenia (w odniesieniu do założeń SUIKZP) przeznaczenia terenu zlokalizowanego między cmentarzem łostowickim (poza granicami planu) a ulicą

Cedrową (022-KD81). Istniejące zagospodarowanie (pawilon kwiaciarni), bezpośrednie sąsiedztwo cmentarza łostowickiego i brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych od tej strony cmentarza, jak najbardziej uzasadniają przeznaczenie tego obszaru (tak samo jak w planie obowiązującym) na usługi związane z obsługą cmentarza (019-U33, 021-U33) oraz parking (020-KS). Należy dodać, że w północno-zachodniej części ww. terenu 020-KS wyznaczono OSTAB - zachowując jego ciągłość i powiązanie - z wyznaczonym obszarem OSTAB w terenie 018-M/U31 i poza zachodnią granicą projektu planu. Ponadto na parkingach terenowych nakazano wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Również w ramach omawianego terenu 020-KS zalecono szpaler zieleni wysokiej. Natomiast w terenie ulicy Cedrowej (022-KD81) wprowadzono wymóg wypełnienia zielenią wszystkich przestrzeni nie przeznaczonych dla ruchu (z uwzględnieniem możliwości lokalizacji obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic jak np. wiaty przystankowe). Należy podkreślić, że ww. rozwiązania nie naruszają ustaleń SUIKZP gdyż zgodnie z jego założeniami: „Na system składają się też ciągi łączące (przeważnie aleje lub szpalery drzew oraz inna zieleń, np. wzdłuż ciągów komunikacyjnych) o mniejszym znaczeniu ekologicznym, ale silnym oddziaływaniu estetycznym i psychologicznym na mieszkańców miasta” (str. 104 SUIKZP). Takie działania, realizując cele przestrzenne rozwoju miasta założone w SUIKZP (str. 74), służą m.in. „racjonalizacji rozwoju miejskich struktur przestrzennych, zapewniają ich efektywne funkcjonowanie oraz zapewniają ofertę terenową dla różnorodnych nowych inwestycji”. Parametry urbanistyczne dla tych terenów nie naruszają standardów wyznaczonych przez dominujące przeznaczenie mieszkaniowe w tym rejonie. Podobna sytuacja dotyczy terenu 011-M/U31, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Kartuskiej, którego przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe (podobnie jak w planie obowiązującym) wynika z istniejącego zainwestowania (na rysunku studium dominuje zabudowa mieszkaniowa). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu, w tym wypadku wyznaczenie trzech terenów mieszkaniowo-usługowych (011-M/U31, 015-M/U31 i 018-M/U31), parkingu (020-KS) oraz usług związanych z obsługą cmentarza (019-U33, 021-U33), stanowiących powierzchniowo niewielki procent wyznaczonych w studium obszarów o dominującym udziale funkcji mieszkaniowych objętych granicami dzielnicy Południe - wprowadzają w sposób racjonalny uzasadnione doprecyzowania rysunku SUIKZP, ale bez zmiany założeń i wytycznych SUIKZP, w tym polityki przestrzennej miasta na tym obszarze.

Należy podkreślić, że sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu m.in. rysunku SUIKZP, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu i doprecyzowaniu ustaleń projektu planu w kontekście m.in. SUIKZP - co zostało w pełni „skonsumowane” (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej miasta wytyczonej w SUIKZP) w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabornia rejon ulicy tzw. Nowej Olchowej w mieście Gdańsku.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabornia rejon ulicy tzw. Nowej Olchowej w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2.06.2014r. do 1.07.2014r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 4.06.2014r. o godzinie 17.00. Do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Magdalena Kawka (nr POIU G-196/2005)

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Piotr Bąkiewicz

mgr inż. Małgorzata Górecka

Grzegorz Karbowski

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. arch. Inga Ostrowska

mgr Maria Włodarska