

§ 32.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 026-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2338

1. Numer terenu: 026.

2. Powierzchnia terenu: 6,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

4. Funkcje wyłączone: garaże boksowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) ciąg pieszy w środkowej części terenu, łączący teren ulicy Serdecznej (038-KD80) z terenem ulicy Przytulnej (039-KD81);
- 6) ciąg pieszy łączący teren ulicy Sympatycznej (poza granicami planu) z terenem ulicy tzw. Kartuskiej Północnej (037-KD81) oraz ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 7;
- 7) ciąg pieszy łączący teren ulicy Przytulnej (039-KD81) z terenem ulicy tzw. Kartuskiej Północnej (037-KD81) oraz ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 6;
- 8) należy połączyć ciąg, o którym mowa w pkt 7 z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 025-M/U32 poprzez teren ulicy Przytulnej (039-KD81).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości minimalnej 6 m i maksymalnej 10 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Przytulnej (039-KD81), jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny ulicy Sympatycznej (poza granicami planu) oraz ulicy Serdecznej (038-KD80), jak na rysunku planu,
 - c) maksymalne nieprzekraczalne w odległości minimalnej 4 m i maksymalnej 9,3 m od linii rozgraniczającej terenu projektowanej ulicy tzw. Kartuskiej Północnej (037-KD81), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna na obszarze OSTAB: 20%,
 - c) maksymalna na pozostałym obszarze: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na obszarze OSTAB: 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) na pozostałym obszarze: 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 149 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - c) maksymalna w obszarach „b”, „c” i „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 154 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) wysokość budynku w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna: 19 m,
 - b) wysokość budynku w obszarach „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna: 30 m,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:
- a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,
 - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – materiałami bitumicznymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
- a) od ulicy Serdecznej (038-KD80),
 - b) od ulicy Przytulnej (039-KD81),
 - c) od ulicy Sympatycznej (poza granicami planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zieleń do utrzymania i wprowadzenia określona na rysunku planu;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu, wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną jego wegetację;
- 5) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia wzdłuż południowej granicy terenu, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację, dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu;
- 6) na części terenu objętej Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 7) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkiwania zbiorowego.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 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;
- 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 obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 30%;

2) na pozostałym obszarze: nie dotyczy.

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

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

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 6, 7, jak na rysunku planu;

2) zaleca się stosowanie ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 4 o maksymalnej wysokości do 1,5 m;

3) zaleca się zachować jednolitą wysokość ogrodzeń;

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

5) zaleca się na terenie OSTAB stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i parkingów;

6) część terenu w strefie ograniczeń od istniejącej linii radiowej, jak na rysunku planu.