



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia piątek, 4 sierpnia 2017 r.

Poz. 2921

### UCHWAŁA NR XLI/1124/17 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Siedlce – węzeł integracyjny w rejonie ulic Kartuskiej i Struga w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Siedlce – węzeł integracyjny w rejonie ulic Kartuskiej i Struga w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1231) zwany dalej „planem”, obejmujący teren węzła integracyjnego przy ulicy Kartuskiej oraz obszar zlokalizowany przy ulicy Struga do ulicy Łostowickiej o powierzchni około 4,47 ha.

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

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe oraz - określonych w ustaleniach planu - innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **forma zabudowy** - zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- wolnostojąca
- bliźniacza
- szeregowa i łańcuchowa
- grupowa (dywanowa, tarasowa)
- pierzejowa
- pierzejowa ciągła
- zwarta zabudowa śródmiejska.

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

6) **rekreacyjna zielen 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 m<sup>2</sup>,
- 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);

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

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

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

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

10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych (płatów) i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej. W granicach OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej;

- 11) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** - obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki 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;
- 12) **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;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 14) **nośnik reklamy** - zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 15) **szyld** - informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 16) **slup ogłoszeniowo - reklamowy** - szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 17) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 18) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** - typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań;
- 2) **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych;

3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.** W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;
- 2) **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną). W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

4. Zieleń: **ZP62 zieleń urządzona** - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

5. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
- 2) **KD82 ulice zbiorcze;**
- 3) **KD83 ulice główne;**
- 4) **KDW drogi wewnętrzne;**
- 5) **KZ94 węzły integracyjne.**

6. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust.5 pkt 1-3 dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

7. W terenach transportu zbiorowego, o których mowa w ust. 5 pkt 5, dopuszcza się usługi wraz z parkingami, z wyjątkiem salonów samochodowych, hurtowni, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością, szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów oraz stacji paliw. Usługi te nie mogą w żadnym stopniu i na żadnym etapie pogarszać działania funkcji podstawowej, w szczególności wydłużać czasu przemieszczania pieszych pasażerów ani utrudniać wykonania przesiadek.

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

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

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych

1	2	3	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.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
2.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
3.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
4.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
5.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
6.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
7b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
14.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
15.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
16.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1

17.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
18.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
19.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów**

### **1. Zakazuje się umieszczania:**

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

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

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

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
Z	80
G	120

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

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

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

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

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródki posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
  - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
  - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

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

#### **1. Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą:**

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

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

- 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących

o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;

- 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt.6. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku, dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

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

Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

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

**§ 8. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 11 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 011.

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

### **§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,36 ha.

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

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) zabudowa mieszkaniowa z zastrzeżeniem ust.11 pkt 2;
- 5) szpitale i domy opieki społecznej;
- 6) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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) ciąg pieszo-rowerowy łączący teren „Parku na zboczu” z ulicą Łostowicką (poza granicami planu);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 6) zastosowanie na elewacjach materiałów naturalnych: cegły bądź okładziny ceglanej, drewna bądź okładziny drewnianej, kamienia bądź okładziny kamiennej lub materiałów odwzorowujących fakturę materiałów szlachetnych np.: kompozyt drewnopodobny;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Łostowickiej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – nie ustala się, maksymalna 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 13 m z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 57 m n.p.m.,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 uchwały;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Łostowickiej (poza granicami planu) poprzez zjazd jak na rysunku planu;
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) dla rowerów:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimum 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: 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) zielen do utrzymania lub wprowadzenia w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Łostowickiej;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 8;
- 5) zielen: dopuszcza się.

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się teren osuwania się mas ziemnych - osuwisko o numerze 28152 - wykazany w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północna część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona jest ruchami masowymi ziemi - wykazana w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska pod numerem 4016 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) istniejący wodociąg: 2 magistrale o średnicy  $\varnothing$  1000 każda - zakaz zabudowy w odległości do 5 m od skrajni wodociągu;
- 2) teren w zlewni potoku Siedlickiego - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,20;
- 3) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Łostowickiej.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) na terenie osuwiska wymienionego w ust. 16 pkt 2 oraz na terenie zagrożonym ruchami masowymi wymienionym w ust. 16 pkt 3 zaleca się ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**

1. **Numer terenu:** 002.

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

3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 - teren 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 ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę Łostowicką (poza granicami planu) z terenem „Parku na zboczu”;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7 ust. 3;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany w formie latarni i małej architektury.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi:
  - 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: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągu pieszo-rowerowego.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;

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

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

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

5) zieleń: obowiązkowa.

**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) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w północnej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się teren osuwania się mas ziemnych - osuwisko o numerze 28152 - wykazany w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren zagrożony jest ruchami masowymi ziemi - wykazany w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska pod numerem 4016 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** istniejący wodociąg o średnicy  $\varnothing$  1000 - zakaz nasadzeń zielenią wysoką w odległości do 2 m od skrajni wodociągu.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** na terenie osuwiska wymienionego w ust. 16 pkt 2 i na terenie zagrożonym ruchami masowymi wymienionym w ust. 16 pkt 3 zaleca się ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,57 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową, o której mowa w §3 ust 2, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowa mieszkaniowa z zastrzeżeniem ust.11 pkt 2;
- 3) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust.11 pkt 2;
- 4) szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) garaże boksowe.

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

- 1) stacja paliw;
- 2) funkcja rzemieślnicza (wyrób nagrobków) na działkach nr 33/9 i 55 obręb 703.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na całej długości pierzei od strony przestrzeni publicznej ulicy Struga (010-KD80) z dopuszczeniem wejść, dojazdów, przedsionków, klatek schodowych, itp. do funkcji innych niż usługowe, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na minimum 90% pierzei usługowej, o której mowa w pkt 2 zakaz lokalizacji: instytucji finansowych, usług telefonii komórkowej, biur, administracji publicznej z wyłączeniem poczty;
- 4) zakaz lokalizacji dróg serwisowych i parkingów terenowych od strony przestrzeni publicznych: ulicy Struga (010-KD80) i ulicy Łostowickiej (poza zachodnią granicą planu);
- 5) dominanta kompozycyjna w północno-zachodniej części terenu;
- 6) osie widokowe na "Park na zboczu", jak na rysunku planu,
- 7) dwa korytarze widokowe o całkowitej szerokości 15 m każdy wyznaczone symetrycznie po obu stronach osi, o których mowa w pkt 6;
- 8) pierzeje eksponowane od strony ulicy Struga (010-KD80) i Łostowickiej (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i szlachetnych materiałów budowlanych, np.: kamień, klinkier, szkło;
- 9) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały z zastrzeżeniem pkt 10, 11 i 12;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych z zastrzeżeniem pkt 10;
- 11) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 80 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 10;
- 12) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania; ul. Łostowickiej (poza granicami planu) z ul. Struga (poza granicami planu), skrzyżowania ul. Łostowickiej (poza granicami planu) z ul. Kartuską (007-KD82 i poza granicami planu) oraz skrzyżowania ul. Kartuskiej (007-KD82 i poza granicami planu) z ul. Struga (010-KD80) – zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tych skrzyżowań z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 13) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7 z zastrzeżeniem pkt 15;
- 14) zasady, o których mowa w § 7 ust. 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w pierzei ulicy Struga (010-KD80);
- 15) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 16) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) w odległości od 3,0 m do 4,7 m od linii rozgraniczającej ulicy Struga (010-KD80) z zastrzeżeniem lit c,
  - b) w linii rozgraniczającej terenu od ulicy Łostowickiej, jak na rysunku planu,
  - c) elewacje budynków wzdłuż ulicy Struga mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 2 m od maksymalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna- 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1, maksymalna: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna: 10 m, maksymalna:
  - a) dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 5: 35 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit a,
  - b) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a": 20 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit b,
  - c) w korytarzach widokowych, o których mowa w ust. 6 pkt 7: 10 m,
  - d) dla pozostałej zabudowy: 25 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
- 6) inne gabaryty obiektów: poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku:
  - a) dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 5: 73 m n.p.m.,
  - b) dla zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a": 61 m n.p.m.,
  - c) dla korytarzy widokowych, o których mowa w ust. 6 pkt 7: 48 m n.p.m.,
  - d) dla pozostałej zabudowy: 65 m n.p.m.,
  - e) dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 5 maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej wysokości ustalonej dla pozostałej zabudowy na terenie - 300 m<sup>2</sup>,
  - f) dla zabudowy pierzejowej, o której mowa w pkt 7 lit a, powyżej trzeciej kondygnacji:
    - długość elewacji budynku równoległej do ulicy: minimalna 30 m, maksymalna 50 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 7 i pkt 5 lit c,
    - prześwit między budynkami: minimalny 15 m, maksymalny 20 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 7 i pkt 5 lit c,
  - g) dla pozostałej zabudowy:
    - długość elewacji budynku równoległej do ulicy Struga: minimalna 30 m, maksymalna 50 m,
    - prześwit pomiędzy budynkami: minimalny 10 m, maksymalny 20 m,
  - h) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) pierzejowa wzdłuż ulicy Struga (010-KD80),
  - b) pierzejowa wzdłuż ulicy Łostowickiej (poza granicami planu),
  - c) na pozostałej części terenu dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa:
  - a) od ulicy Struga (010-KD80),
  - b) od ulicy Łostowickiej (poza granicami planu) poprzez zjazdy, jak na rysunku planu,
  - c) od drogi wewnętrznej 011-KDW;
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) dla rowerów:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: 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) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości linii tramwajowej przebiegającej wzdłuż ulicy Kartuskiej;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

- 1) w południowej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się teren osuwania się mas ziemnych - osuwisko o numerze 28152 - wykazany w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona jest ruchami masowymi ziemi - wykazana w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska pod numerem 4016 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust 7 pkt 1 lit. a;
- 2) teren w zlewni potoku Siedlickiego - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;
- 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałas w środowisku od linii tramwajowej przebiegającej wzdłuż ulicy Kartuskiej.

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

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) na terenie osuwiska wymienionego w ust. 16 pkt 1 i na terenie zagrożonym ruchami masowymi wymienionym w ust. 16 pkt 2 zaleca się ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**

**1. Numer terenu:** 004.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,89 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 2 i usługową, o której mowa w §3 ust 2, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowa mieszkaniowa z zastrzeżeniem ust.11 pkt 2;
- 3) szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust.11 pkt 2;
- 5) garaże boksowe.

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

- 1) istniejące zagospodarowanie produkcyjne na działce nr 15/7 do czasu wygaśnięcia użytkowania wieczystego;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 17/11.

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



- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na całej długości pierzei od strony przestrzeni publicznej ulicy Struga (010-KD80) z dopuszczeniem wejść, dojazdów, przedsionków, klatek schodowych, itp. do funkcji innych niż usługowe, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na minimum 90% pierzei usługowej, o której mowa w pkt 2 zakaz lokalizacji: instytucji finansowych, usług telefonii komórkowej, biur, administracji publicznej z wyłączeniem poczty;
- 4) zakaz lokalizacji dróg serwisowych i parkingów terenowych od strony przestrzeni publicznej ulicy Struga (010-KD80);
- 5) pierzeje eksponowane od strony ulicy Struga (010-KD80), jak na rysunku planu z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i szlachetnych materiałów budowlanych, np.: kamień, klinkier, szkło;
- 6) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 80 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od strony skrzyżowania ul. Kartuskiej (007-KD82 i poza granicami planu) z ulicą Struga (010-KD80) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 10) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7 z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) zasady, o których mowa w § 7 ust. 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w pierzei ulicy Struga (010-KD80);
- 12) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 13) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 2,5 m do 4,3 m od linii rozgraniczającej ulicy Struga (010-KD80) z zastrzeżeniem lit b,
  - b) elewacje budynków wzdłuż ulicy Struga mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 2 m od maksymalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna -50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1, maksymalna: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: 10 m,
  - b) maksymalna:
    - na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a", dla zabudowy, o której mowa w pkt 7 lit a: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit a tiret pierwszy,
    - na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "b", dla zabudowy, o której mowa w pkt 7 lit a: 20 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit a tiret drugi,

- dla pozostałej zabudowy: 25 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit a tiret trzeci,

6) inne gabaryty obiektów:

a) poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku:

- na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a", dla zabudowy, o której mowa w pkt 7 lit a: 49 m n.p.m.,
- na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "b", dla zabudowy, o której mowa w pkt 7 lit a: 54 m n.p.m.,
- dla pozostałej zabudowy: 65 m n.p.m.,

b) dla zabudowy pierzejowej, o której mowa w pkt 7 lit a:

- na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a", długość elewacji budynku równoległej do ulicy: minimalna 18 m, maksymalna 30 m,
- na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "b", długość elewacji budynku równoległej do ulicy: minimalna 30 m, maksymalna 50 m,
- prześwit między budynkami: minimalny 9 m, maksymalny 20 m,

c) dla pozostałej zabudowy:

- długość elewacji budynku równoległej do ulicy: minimalna 30 m, maksymalna 50 m,
- prześwit między budynkami: minimalny 9 m, maksymalny 20 m,

d) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy:

- a) pierzejowa wzdłuż ulicy Struga (010-KD80),
- b) na pozostałej części terenu dowolne;

8) kształt dachu: dowolny;

9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań.

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

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

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

1) dostępność drogowa:

- a) od ulicy Struga (010-KD80),
- b) od drogi wewnętrznej 011-KDW;

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,

b) dla rowerów:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- pozostałe funkcje: 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) zielen do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości linii tramwajowej przebiegającej wzdłuż ulicy Kartuskiej;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

- 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona jest ruchami masowymi ziemi – wykazana w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska pod numerem 4016 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit a;
- 2) teren w zlewni potoku Siedlickiego - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,50;
- 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od linii tramwajowej przebiegającej wzdłuż ulicy Kartuskiej.

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

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

3) na terenie zagrożonym ruchami masowymi wymienionym w ust. 16 pkt 1 zaleca się ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**

1. **Numer terenu:** 005.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,0011 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD83 - teren ulicy głównej - fragment ulicy Łostowickiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 0,3 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 13;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 13;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13.

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: zakaz lokalizacji;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zielen: zakaz lokalizacji.

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

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

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Łostowickiej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu wraz z chodnikami i ścieżką rowerową w ramach wyposażenia minimalnego. Ulica Łostowicka powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z Aleją Armii Krajowej oraz poprzez skrzyżowanie z ulicami Kartuską i Rakoczego. Dostępność do terenów przyległych z ulicy Łostowickiej ograniczona.

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

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231.**

1. **Numer terenu:** 006.

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

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD83 - teren ulicy głównej - fragment ulicy Łostowickiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 18,1 m do 35,1 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 13;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 13;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13.

**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: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleni: zakaz lokalizacji.

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

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

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Łostowickiej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu wraz z chodnikami i ścieżką rowerową w ramach wyposażenia minimalnego. Ulica Łostowicka powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z Aleją Armii Krajowej oraz poprzez skrzyżowanie z ulicami Kartuską i Rakoczego. Dostępność do terenów przyległych z ulicy Łostowickiej ograniczona.

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejący Potok Siedlicki będący odbiornikiem wód opadowych - kanał deszczowy o średnicy 1,20 m.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 – KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231.**

**1. Numer terenu:** 007.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,16 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 - teren ulicy zbiorczej - fragment ulicy Kartuskiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,00 m do 9,9 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 13;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 13;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Łostowicką (006-KD83) i ulicą Rakoczego (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: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: dopuszcza się.

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

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

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Kartuskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu (dopuszcza się przekrój 1x3) wraz z chodnikami i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego. Dostępność do terenów przyległych z ulicy Kartuskiej ograniczona.

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

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008 – KZ94 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**

**1. Numer terenu:** 008.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,31 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KZ94 – teren węzła integracyjnego - parkingi, linia tramwajowa, z zastrzeżeniem ust. 17.

**4. Funkcje wyłączone:** usługi z zakresu strefy U33.

**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, 12;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: w formie latarni, małej architektury, itp.

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

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: nie dotyczy;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Struga (010-KD80);
  - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla samochodów osobowych - minimum 40 miejsc postojowych,
    - b) dla rowerów - dopuszcza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
  - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub 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: zgodnie z ust. 6 pkt 2;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 15. Stawka procentowa:** 30%.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się budowę podziemnego zbiornika retencyjnego.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.
- § 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009 – KZ94 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231**
1. **Numer terenu:** 009.
  2. **Powierzchnia terenu:** 0,57 ha.
  3. **Przeznaczenie terenu:** KZ94 – teren węzła integracyjnego - pętla tramwajowa i pętla autobusowa wraz z usługami o których mowa w § 3 ust. 7, z zastrzeżeniem ust. 17.
  4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
  5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
  6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;

- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 4) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: w formie latarni, malej architektury, itp.

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

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 200 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 0,1;
- 5) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - minimalna: nie ustala się; maksymalna - 6 m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 41 m n.p.m.,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

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

- 1) dostępność drogowa:
  - a) od ulicy Kartuskiej (007-KD82) poprzez zjazd jak na rysunku planu,
  - b) od ulicy Struga (010-KD80);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na terenie działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych - dopuszcza się,
  - b) dla rowerów - dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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 i obszary ochrony dóbr kultury: zgodnie z ust. 16 pkt 1;



2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 oraz ust. 12;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;

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

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

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

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) północno-wschodni fragment terenu jak na rysunku planu, położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Franciszka z Asyżu z plebanią i budynkiem gospodarczym - obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się budowę podziemnego zbiornika retencyjnego.

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

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010 – KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231.**

1. **Numer terenu:** 010.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,36 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 – teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Andrzeja Struga, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 1.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,3 m do 28,2 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 2;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 2.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (007-KD82 i 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: zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

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

- 1) dopuszcza się budowę podziemnego zbiornika retencyjnego;
- 2) dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejący Potok Siedlicki - kanał deszczowy o średnicy 1,20 m.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011 – KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1231.**

**1. Numer terenu:** 011.

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

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KDW – teren drogi wewnętrznej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5 m do 8,7 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdni dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik z zastrzeżeniem ust. 13.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Struga (010-KD80).

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

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

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

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

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

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Siedlce – węzeł integracyjny w rejonie ulic Kartuskiej i Struga 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).

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/1124/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- w dniach od 02 maja 2016 r. do 02 czerwca 2016 r.,
- w dniach od 01 września 2016 r. do 30 września 2016 r.,
- w dniach od 03 kwietnia 2017 r. do 04 maja 2017 r.

w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

Po pierwszym wyłożeniu w ustawowym terminie (do dnia 16 czerwca 2016 r.) nie wniesiono uwag.

Po drugim wyłożeniu w ustawowym terminie (do dnia 14 października 2016 r.) do projektu planu wniesiono 7 uwag złożonych w dwóch pismach:

#### I. Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku (pismo z dnia 06.10.2016 r.) następującej treści:

- 1) Sprzeciw do zapisu §11 ust. 5 (teren 003-M/U32) - brak uwzględnienia istniejącej zabudowy na terenie nieruchomości obejmującej działkę nr 21/15 obręb 703 w Gdańsku.

Uzasadnienie: składający uwagę zgłasza zastrzeżenie z uwagi na to, że w projekcie planu uznano za zgodną z planem stację paliw i funkcję rzemieślniczą (wyrób nagrobków), a pominięto istniejącą zabudowę biurowo-usługowo-magazynową stanowiącą zaplecze Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w której znajduje się Administracja osiedla i usługi dla mieszkańców, jak i zabudowa garażowa mieszkańców Osiedla. Otrzymanie na podstawie ustawy Prawo budowlane pozwoleń na przebudowę lub modernizację istniejących budynków, będzie nie tylko utrudnione ale wręcz niemożliwe. W konsekwencji, brak uwzględnienia istniejącej zabudowy w zapisach miejscowego planu, może spowodować wypowiedzenie prawa wieczystego użytkowania, jako niezgodnego z miejscowym planem.

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

Uzasadnienie:

§ 3. projektu planu, zawiera definicje przeznaczeń, w tym mieszkaniowych i usługowych (ust. 2 oraz ust. 3 pkt 2):

„2. Zabudowa usługowa: U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych;
- 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 2) M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).  
W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.”

Dodatkowo w ww. paragrafie znajduje się zapis: „Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.”

Działka nr 21/15 obręb 703, której użytkownikiem wieczystym jest Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, stanowi zdecydowaną większość terenu oznaczonego w planie symbolem 003-M/U32. Jest to teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną,

o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową, o której mowa w §3 ust 2, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Zgodnie z tym zapisem, istniejące obecnie zagospodarowanie terenu oraz prowadzona działalność gospodarcza w istniejących obiektach kubaturowych czyli: administracja osiedla, biura, usługi handlu, powierzchnie magazynowe stanowiące zaplecze Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie są sprzeczne z projektowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem garaży boksowych, które są wykluczone (§ 11 ust.4 pkt 6). Nie ma więc potrzeby wpisywania ich w ust. 5 ww. karty terenu w celu uznania ich za zgodne z planem.

Niezależnie od tego, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”

W planie nie ustalono zagospodarowania tymczasowego.

- 2) Sprzeciw wobec zapisu: § 11 ust. 6 pkt 3 – „na minimum 90% pierzei usługowej zakaz lokalizacji instytucji finansowych, usług telefonii komórkowej, biur, administracji publicznej z wyłączeniem poczty”

Uzasadnienie: powyższy zapis znacznie zawęży do 10% pierzei usługowej możliwość wykorzystania usług pod prowadzenie biura Administracji osiedla, punktu agencji banku, w którym mieszkańcy osiedla mogliby dokonać opłat oraz punktów ubezpieczeń. Zapis ten, w związku z brakiem uwzględnienia istniejącej zabudowy za zgodną z planem w § 11 ust. 5 doprowadzi do konieczności opuszczenia nieruchomości przez Spółdzielnię lub zmianę sposobu użytkowania nieruchomości.

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

Uzasadnienie:

Głównymi celami przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu było:

- umożliwienie realizacji pierzei usługowej na krawędzi z przestrzenią publiczną,
- wykreowanie nowej jakości przestrzeni publicznej w rejonie węzła, który po realizacji PKM i linii tramwajowej do przystanku Brętowo stał się ważnym miejscem w sieci powiązań ogólnomiejskich.

Zapis o zakazie lokalizacji instytucji finansowych, usług telefonii komórkowej, biur, administracji publicznej z wyłączeniem poczty na minimum 90% pierzei usługowej od strony ulicy Struga wprowadzony jest w tym celu, by na styku z przestrzenią publiczną, jaką jest ulica Struga i przylegający do niej węzeł integracyjny (pętla autobusowa, przystanek przesiadkowy, linia tramwajowa) pozwolić na lokalizację usług, które przyczynią się w większym stopniu do uatrakcyjnienia tej przestrzeni. Wspomniany powyżej zapis nie zabrania lokowania w powierzchniach usługowych biura Administracji osiedla, punktu agencji banku, w którym mieszkańcy osiedla mogliby dokonać opłat oraz punktów ubezpieczeń, odnosi się jedynie do pierzei (elewacji) od strony ulicy Struga. Nic nie stoi na przeszkodzie, by tego typu usługi umieścić również na parterze, tyle, że od strony wnętrza kwartału. Intencją takich zapisów jest umożliwienie wykreowania - na krawędzi z przestrzenią publiczną - atrakcyjnej, żyjącej pierzei usługowej, zachęcającej do jej odwiedzania osoby przesiadające się, oczekujące na dalszy etap podróży. Usługami, które najbardziej ożywiają przestrzeń są usługi handlu i gastronomii.

- 3) Sprzeciw wobec zapisu § 11 ust. 6 pkt 6 – stosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych i szlachetnych materiałów budowlanych np. kamień, klinkier, szkło.

Uzasadnienie: składający uwagę nie zgadzają się z ww. zapisem projektu planu, który - ich zdaniem - nakłada na Spółdzielnię jako użytkownika wieczystego, konieczność stosowania wysokiej jakości rozwiązań projektowych i szlachetnych materiałów budowlanych. Zapis ten nie uwzględnia już istniejącej zabudowy Spółdzielni, która powinna budować mieszkania estetyczne, funkcjonalne i dostępne finansowo dla członków spółdzielni.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” Aktualne zagospodarowanie działki nr 21/15 obręb 703 jest w większości usługowe, a więc zgodne z ustaleniami projektu planu, poza wyjątkami, o których mowa w § 11 ust. 5 (stacja paliw i produkcja nagrobków), które jednak zostały uznane za zgodne z ustaleniami planu. Zmiana profilu zagospodarowania terenu z produkcyjno-usługowego (ustalonego w planie, którego nieważność została stwierdzona wyrokiem NSA z dnia 28 kwietnia 2015 r.) na mieszkaniowo-usługowy jest szansą na przekształcenie tego terenu i uczynienie z niego atrakcyjnego fragmentu miasta wraz z wykształceniem krawędzi usługowej, ograniczającej przestrzeń węzła integracyjnego. Powinna to być „wizytówka” tej części miasta. To właśnie walor położenia predysponuje ten obszar do znaczącego podniesienia jego walorów wizualnych. Intencją planu jest umożliwienie realizacji wysokiej jakości architektury w sąsiedztwie węzła integracyjnego (ogólnomiejskiej przestrzeni publicznej). Niemniej jednak, to właściciel terenu, bądź użytkownik wieczysty zdecyduje, czy woli ten obszar przekształcić w nowe osiedle wysokiej jakości, wypełnione ciekawymi, przyciągającymi użytkowników atrakcyjnymi mieszkaniami (nie tylko cenowo) i usługami – szczególnie od strony przestrzeni publicznych – czy pozostawić ten teren w dotychczasowym zagospodarowaniu. Ustalenia planu nie determinują bowiem natychmiastowego przekształcenia terenu, a tylko je umożliwiają.

- 4) Sprzeciw wobec zapisom § 11 ust. 9 pkt 5 „odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2 - teren zlewni potoku Siedlickiego – maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,45.

Uzasadnienie: zapis ten budzi zastrzeżenia składających uwagę, gdyż uniemożliwia odprowadzenie wód opadowych w 55% ich ilości do zlewni potoku Siedlickiego i powoduje konieczność zagospodarowania ich na działce, co powoduje konieczność wybudowania na nieruchomości zbiornika na wodę opadową (zbiornika retencyjnego).

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

Uzasadnienie:

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, zatwierdzonym w 2007r. uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r. zawarte są m.in. zapisy nakazujące w miejscowych planach wprowadzanie na terenach inwestycyjnych rygoru ograniczenia ilości odprowadzanych wód opadowych w zlewni Kanału Raduni, w której położona jest zlewnia Potoku Siedlickiego. Jako że odbiornikiem wód opadowych z obszaru projektu planu jest Potok Siedlicki - kolektor zamknięty o ograniczonych możliwościach przepustowych – zapisy te obligują do zastosowania w planie ograniczenia współczynnika spływu wód. Spowolnienie odpływu zmniejsza zagrożenie powodziowe, zmniejsza obciążenie sieci w czasie ulewnych deszczów, a tym samym odciąża i chroni odbiornik jakim jest w tym przypadku zarurowany potok.

Ze względu na istniejącą już zabudowę i znaczny obszar o nawierzchni utwardzonej, w karcie terenu 003-M/U32 dla planowanych inwestycji współczynnik ten wynosi 0,45. Oznacza to, że każda nowa zabudowa winna być wyposażona w lokalne systemy redukujące odpływy wód opadowych (niekoniecznie zbiornik retencyjny), stanowiące ważny element wspomagający sieć kanalizacji deszczowej.

- 5) Sprzeciw wobec ustaleniu w § 5 wskaźnika obliczeniowego miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ilości 1,2.

Uzasadnienie: wskaźnik obliczeniowy miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ilości 1,2 na mieszkanie, ujęty w tabeli, jest - zdaniem składających uwagę - zawyżony w sytuacji, gdzie działka jest dobrze skomunikowana – linie tramwajowe i połączenia autobusowe. Współczynnik 1,0 (czyli jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie) spełniłby wystarczająco potrzeby mieszkańców, a jednocześnie ograniczył częściowo koszty budowy związane z garażami wielopoziomowymi, przy wysokim poziomie wód gruntowych i konieczności wykonania zbiornika na wody opadowe.

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

**Uzasadnienie:**

Teren objęty projektem planu leży w zasięgu dobrej dostępności pieszej do transportu publicznego, opartego o podsystem autobusów miejskich i podsystem tramwajowy. Przemawia to za obniżeniem minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie do poziomu 1,0 (niezależnie od wytycznych dla strefy parkingowej C), co będzie wpływało na zmniejszenie liczby parkujących w danym rejonie samochodów i pośrednio przyczyni się do wzrostu udziału komunikacji publicznej w podróżach w mieście, zgodnie z wyzwaniem zawartym w Strategii Rozwoju Miasta Gdańska 2030+.

**II. Stowarzyszenia „Park na Zboczu” (pismo z dnia 06.10.2016 r.) następującej treści:**

- 6) Teren 003-M/U32 i 004-M/U32 powinien mieć ograniczoną maksymalną wysokość budynków do 12 m oraz charakter wyłącznie usługowy z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie: planowana wysoka zabudowa kubaturowa przy ulicy Struga zablokuje naturalną wentylację mas powietrza w pasie Doliny Siedlickiej, a w szczególności jej północnych stoków. W projekcie planowana jest zabudowa o wysokości do 25 m (66 m npm) a dla dominanty nawet 35 m (73 m npm). Rzędna tej zabudowy wyniesie 73 m npm, czyli powyżej poziomu istniejącej ulicy Maryli z jej zabudową. Takie rozwiązanie spowoduje utworzenie kotła ekologicznego gromadzącego zanieczyszczenia atmosferyczne szczególnie od pobliskiego węzła komunikacyjnego ulic: Łostowickiej, Rakoczego i Kartuskiej. Ściany zabudowy – z jednej strony od projektowanej przy ul. Struga, z drugiej od szczytu Wzgórza Mickiewicza i ul. Maryli – zablokują wiatry zachodnie i północno-zachodnie, spowodują wzrost temperatury Doliny Siedlickiej o kilka stopni, co dodatkowo spotęguje gromadzenie się ciężkich pyłów w zagłębieniu Doliny. Nieodpowiedzialne utworzenie takiego ekosystemu oraz dopuszczona w projekcie planu zabudowa mieszkaniowa narazi przyszłych mieszkańców na niewątpliwe konsekwencje zdrowotne.

Uciążliwy hałas wynikający z dużego węzła komunikacyjnego – skrzyżowania ulic Łostowickiej, Rakoczego, Kartuskiej oraz linia tramwajowa z zakrętem przebiegająca w bezpośredniej bliskości projektowanej zabudowy mieszkalnej w ciągu ulicy Struga będzie negatywnie oddziaływać na mieszkańców.

Wysoka zabudowa wzdłuż ulicy Struga spowoduje zakłócenie krajobrazu. Z perspektywy kierunku ulicy Rakoczego widoczna będzie ściana betonowa zamiast planowanego i realizowanego już pasa zieleni i tarasowego „Parku na Zboczu”. Zmniejszenie wysokości (a nie jak składający uwagę napisał „intensywności”) do 12 m wkomponuje zielenią na stoku w architekturę wzdłuż ulicy Struga – harmonijnie dopełniając ją i tworząc komplementarny układ urbanistyczny oddający perspektywę i wydobywając zielenią.

Projektowana dominanta – budynek na rogu ul. Łostowickiej i Kartuskiej jakoby tworzący bramę wjazdową na rogatkach miasta całkowicie zasłoni neogotycki kościół pw. Św. Franciszka z Asyżu. Bryła kościoła nie musi być zasłaniana betonowo-szklaną ścianą projektowanej dominanty. Jest ładna harmonijna i nie trzeba się jej wstydzic – tym bardziej, że planowana jest pełna rekonstrukcja wieży kościoła i podniesienie jej o kilkanaście metrów.

Na stoku Doliny Siedlickiej (pomiędzy ulicami Struga i Maryli) zaplanowany jest „Park na Zboczu”. Obecnie władze miasta uruchomiły tę inwestycję zlecając m.in. projekt szkieletowy ścieżki pieszo-rowerowej z planowanym tarasem widokowym na perspektywę Moreny. Postawienie ściany betonowej projektowanej intensywnej zabudowy wzdłuż ul. Struga spowoduje, że już podjęte prace projektowe parku i jego ścieżki uczynią nonsensownymi.

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

Oś doliny Siedlickiej jest zgodna z dominującymi kierunkami wiatrów, w związku z czym jest dobrze przewietrzana. Ograniczenie tego zjawiska miałyby miejsce w przypadku realizacji w poprzek doliny, pomiędzy jej krawędziami, zabudowy tworzącej przeszkodę dla swobodnego przepływu powietrza. Możliwa do realizacji na podstawie ustaleń projektu planu (na terenach oznaczonych symbolami 003-M/U32 i 004-M/U32) zabudowa mieszkaniowo-usługowa o maksymalnej wysokości do 25 m (66 m npm) w żaden sposób nie ograniczy przewietrzania



doliny potoku Siedlickiego w rejonie węzła integracyjnego. Pomędzy poszczególnymi budynkami, odczuwalne natomiast może być zwiększenie prędkości przepływu powietrza, co będzie sprzyjać rozpraszaniu ewentualnych zanieczyszczeń w tym rejonie. Ponadto stoki dolinne charakteryzują się występowaniem naturalnych ruchów powietrza, wynikających ze stopnia nagrzania ich powierzchni oraz temperatur powietrza pomiędzy dolną i górną krawędzią co dodatkowo sprzyja przewietrzaniu.

Funkcjonowanie węzła integracyjnego w centralnej części doliny, w skład którego nie wchodzi obiekty kubaturowe ograniczające jego przewietrzanie, wykluczy możliwość kumulowania się zanieczyszczonego powietrza w warstwie przyziemnej. Dodatkowo należy podkreślić, że brak jest jakichkolwiek danych, które potwierdzałyby tezę o niekorzystnych konsekwencjach zdrowotnych funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ulicy Kartuskiej czy innych ulic miasta.

W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań akustycznych w ustaleniach projektu planu dla terenów 003-M/U32 i 004-M/U32 wprowadzono następujące zapisy:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,

- możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Łostowickiej.

W celu realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, inwestor będzie zobowiązany do oceny warunków klimatu akustycznego w środowisku. Wybór rozwiązań minimalizujących potencjalne uciążliwości akustyczne np. poprzez strefowanie funkcji w miarę odległości od uciążliwości akustycznych czy zastosowanie elewacji i stolarki okiennej o podwyższonej dźwiękochłonności, będzie należał do przyszłego inwestora.

Już na etapie tworzenia koncepcji planu były brane pod uwagę względy krajobrazowe. W tym celu wykonano szereg widoków, w tym między innymi z ulicy Rakoczego. Pozwoliło to stwierdzić, że planowana zabudowa (wizualizacje nie zawierały konkretnej koncepcji zabudowy, a jedynie sprawdzały możliwość wykorzystania maksymalnych parametrów ustalonych w projekcie planu) nie będzie zasłaniać istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Maryli (rzędne ok. 67 do 69 m npm).

Projektowana dominanta może pojawić się w północno-zachodniej części terenu 003-M/U32 w sąsiedztwie ulicy Struga i w pewnym oddaleniu od ulicy Łostowickiej, w odległości około 260 m na zachód od działki, na której jest zlokalizowany kościół rzymsko-katolicki p.w. św. Franciszka z Asyżu. Jej lokalizacja będzie oddalona od ulicy Kartuskiej o co najmniej 50 m w kierunku południowym. Taka lokalizacja dominanta – powierzchnia do 300 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni rzutu każdej kondygnacji powyżej wysokości ustalonej dla pozostałej zabudowy (25 m) – w żaden sposób nie przesłoni widoku na kościół. Jedną z intencji omawianego projektu planu było „naprowadzenie”, wzdłuż nowoczesnej pierzei eksponowanej z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i szlachetnych materiałów budowlanych, na dominantę - jaką niewątpliwie w ciągu ulicy Kartuskiej stanowi kościół p.w. św. Franciszka z Asyżu. Nowoczesne rozwiązania architektoniczne nie powinny stanowić konkurencji dla wpisanego do rejestru zabytków zespołu ww. kościoła, natomiast przez kontrast z historyczną bryłą powinny tylko podnosić jego walory estetyczne i kulturowe. Temu celowi ma również służyć wprowadzenie zakazu nośników reklam w całej pierzei ulicy Struga.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, zawartymi w ust. 7 pkt 7 §§ 11 i 12 (tereny 003-M/U32 i 004-M/U32), nowa zabudowa wzdłuż ulicy Struga ma kształtować pierzeję, na pozostałym terenie – czyli w głębi obszarów – dopuszczone są dowolne formy zabudowy. Ustalenia takie nie uniemożliwiają wglądu osobom, które będą korzystać ze ścieżki pieszo-rowerowej oraz planowanego tarasu widokowego w „Parku na Zboczach”, na perspektywę Moreny, której rzędne -

w rejonie ulicy Piecewskiej - sięgają 104 m npm. Projekt planu był udostępniony DRMG na etapie ustalania przebiegu projektowanej ścieżki pieszo-rowerowej, której zachodni odcinek zlokalizowany jest na terenach 001-M/U31 i 002-ZP62.

- 7) Składający uwagę proponują wpisanie do projektu planu właściwych ustaleń, wynikających z usytuowania rekreacyjnego ciągu pieszo-rowerowego i tarasu widokowego na terenie bezpośrednio z nim sąsiadującym, czyli na terenie, na którym realizowana jest już (w fazie uzgodnień projektowych) budowa „Parku na Zboczu”.

Uzasadnienie: zapisy planu nie zabezpieczają wystarczającej rezerwy terenowej na planowaną ścieżkę rekreacyjną i ciąg pieszo-rowerowy łączący teren powstającego „Parku na Zboczu” z ulicą Łostowicką. Projekt ciągu pieszo-rowerowego w parku wykonała DRMG we współpracy z ZDiZ.

Wskazać szczególnie należy na uchybienia w zapisach planu 1231:

- a) karta terenu 005-KD83 nie zawiera żadnej wzmianki o ciągu pieszo-rowerowym w „Parku na Zboczu”;
- b) karty terenu 001-M/U31 i 002-ZP62 w ust. 6 zawierają „nieprecyzyjne” sformułowanie o ciągu pieszo-rowerowym „poza granicami planu”.

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

Uzasadnienie:

Teren 005-KD83 – fragment ulicy Łostowickiej, położony jest poza planowanym przebiegiem projektowanego ciągu pieszo-rowerowego. Wprowadzanie do karty 005-KD83 zapisów dotyczących ww. ciągu jest więc zbędne, gdyż nie będzie miał punktów stycznych z tym fragmentem ulicy Łostowickiej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, zawartymi w §§ 9 i 10 ust.6 pkt 2, na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej 001-M/U31 oraz na terenie zieleni urządzonej 002-ZP62, ustalona jest konieczność realizacji ciągu pieszo-rowerowego łączącego teren „Parku na Zboczu” (poza granicami planu) z ulicą Łostowicką – fragmentem ulicy zlokalizowanym poza granicami planu. Ciąg ten zaplanowany jest w całości na gruncie własności Gminy Miasta Gdańska, co pozwala jednostkom miejskim elastycznie kształtować jego przebieg.

**Po trzecim wyłożeniu w ustawowym terminie (do dnia 18 maja 2017 r.) nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/1124/17

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 czerwca 2017 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.