



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 stycznia 2017 r.

Poz. 61

UCHWAŁA NR XXXI/854/16 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 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), 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), 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), uchwala 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 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0144) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w Pasie Nadmorskim na północ od Parku Zdrojowego i ul. Jelitkowskiej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

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

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

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

6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
- b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

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

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

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

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

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

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

- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodny tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 12) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. 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 i wprowadzenia dopuszcza się:
- ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - 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;
- 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) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 17) **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:

M23 zabudowa mieszkaniowa - wszystkie rodzaje;

2. Zabudowa usługowa:

U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna;

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

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

4. Zieleń i wody:

1) **ZLlasy**;

2) **ZP62 zieleń urządzona** - miejskiej zieleni urządzonej dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

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

b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

5. Komunikacja:

KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;

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

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. 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.

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

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

| Lp. | Rodzaj funkcji | Podstawa odniesienia | Wskaźniki obliczania miejsc postojowych | |
|-----|--|----------------------|--|----------------------|
| | | | dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3 | dla rowerów |
| | | | strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania | obszar całego miasta |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą | 1 mieszkanie | Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4 | 0 |
| 2. | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1 mieszkanie | Min. 1,2 | MIN. 0,8 |
| 3. | Domy studenckie, internaty | 10 pokoi | Min. 0,9 | min. 10 |
| 4. | Hotele pracownicze, asystenckie | 1 pokój | Min. 0,4 | min. 0,2 |
| 5. | Schroniska młodzieżowe | 10 łóżek | Min. 0,9 | min. 3 |
| 6. | Hotele | 1 pokój | Min. 0,6 | min. 0,1 |

| | | | | |
|-----|---|--|--|----------------------------------|
| 7. | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie | 1 pokój | Min. 1 | min. 0,1 |
| 8. | Motele | 1 pokój | Min. 1 | min. 0,1 |
| 9a | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej, | 5 uczestników | Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5 | min. 0,1 |
| 9b | Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej | 10 łóżek | Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 0,1 |
| 10. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ² | 1000 m ² pow. sprzedaży | Min. 32 | min. 20 |
| 14. | Restauracje, kawiarnie, bary | 100 miejsc konsumpcyjnych | Min. 15 | min. 6 |
| 15. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej | 100 m ² pow. użytkowej | Min. 5 | min. 1 |
| 16. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej | 100 m ² pow. użytkowej | Min. 3 | min. 1 |
| 17. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej | 100 m ² pow. użytkowej | Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7 | min. 1 |
| 18. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej | 100 m ² pow. użytkowej | Min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7 | min. 1 |
| 19. | Kościóły, kaplice | 1000 m ² pow. użytkowej | Min. 12 | min. 3 |
| 20. | Domy parafialne, domy kultury | 100 m ² pow. użytkowej | MIN. 3 | MIN. 2 |
| 21. | Kina | 100 miejsc siedzących | Min. 5 | min. 4 |
| 22. | Teatry, filharmonie | 100 miejsc siedzących | Min. 15 | min. 2 |
| 25. | Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej | 1000 m ² pow. wystawienniczej | MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru | MIN. 10 |
| 26. | Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej | 1000 m ² pow. wystawienniczej | Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru | min. 8 |
| 27. | Muzea na wolnym powietrzu – skanseny | 10 000 m ² pow. terenu | ustala się indywidualnie w karcie terenu | min. 12 |
| 28. | Centra muzealne | 1000 m ² pow. użytkowej | Min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru | min. 8 |
| 29. | Centra wystawienniczo-targowe | 1000 m ² pow. użytkowej | powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej | MIN. 8 |
| 30. | Szkoły podstawowe i gimnazja | 1 pomieszczenie do nauki | Min. 0,5 | min. 3 szkoły podstawowe MIN. |

| | | | | |
|-----|---|---|----------------------------------|------------------------|
| | | | | 5 gimnazja |
| 31. | Szkoły średnie | 1 pomieszczenie do nauki | Min. 1,0 | min. 6 |
| 32. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne | 10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki | Min. 1,5 lub Min. 4 | min.4 lub min. 6 |
| 33. | Przedszkola, świetlice | 1 oddział | Min. 3 | Min. 3 |
| 34. | Szpitala, kliniki | 1 łóżko | Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7 | min. 0,1 |
| 44. | Małe obiekty sportu i rekreacji | 100 m ² pow. użytkowej | Min. 4 | min. 2 |
| 45. | Kryte pływalnie | 100 m ² lustra wody | Min. 5 | min. 4 |
| 47. | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) | 1 kort | Min. 2 | min. 1 |
| 50. | Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych | 1 ha | Min. 6 | min. 1 |

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

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

| Lp. | Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych | Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową |
|-----|---|---|
| 1. | $4 \div 100$ | 4% |
| 2. | $101 \div 300$ | 3% |
| 3. | ≥ 301 | 2% |
| 4 | $0 \div 3$ | 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;
- 2) szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;

2. 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 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6 oraz pkt 7 lit. a i b;

- 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 7 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 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² 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;

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako obszaru w całości wpisanego do rejestru zabytków (Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 006;

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: 0144

1. Numer terenu: **001**;

2. Powierzchnia terenu: 0,317 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **M/U31, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w §3 ust. 1, i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2, z zakresu: hotelarstwa, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji;**

4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3;

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 7, 8, 11, 14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 3) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 12m od zachodniej linii rozgraniczającej teren oraz w linii wyznaczającej zieleń do utrzymania i wprowadzenia, jak na rysunku planu;
 - b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 15 m n.p.m.;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

8) kształt dachu: stromy;

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki: minimalna: 1200m², maksymalna: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 006-KX;

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

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, z zastrzeżeniem ust.16;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu;

3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wokół każdego drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;

4) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji, w tym kondygnacji podziemnych budynków, nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan;

5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

1) planowane działania:

a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;

c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;

b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie;

c) poprawa parametrów użytkowych i funkcjonalnych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

3) na terenie występują drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust 7 pkt 1;

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

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **002**;

2. Powierzchnia terenu: 0,039 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **U33, teren zabudowy usługowej z zakresu: kultury, oświaty, zdrowia, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji z dopuszczeniem mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością;**

4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3;

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 7,11,14;

2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;

3) zasady lokalizowania sztyldów zgodnie z § 6 uchwały;

4) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2;
 - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m;
 - 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 12m n.p.m.;
 - 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
 - 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: z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
 - 2) parkingi: wyklucza 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: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej budynków pod warunkiem zapewnienia swobodnej vegetacji drzew i krzewów;
 - 3) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan;
 - 4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania:
 - a) remont i modernizacja istniejącej zabudowy;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i funkcjonalnych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 16;

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) teren położony w sąsiedztwie lasu podlega przepisom prawa budowlanego określającym odległość zabudowy od lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, a także dopuszczającym możliwość uzyskania odstępstwa od tych przepisów;
- 4) na terenie występują drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) dostępność drogowa: do czasu realizacji ciągu pieszo – jezdni 005-KX dopuszcza się dojazd z ul. Jelitkowskiej poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w § 12 ust. 5 (teren 004-ZL), jak w stanie istniejącym;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej.

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **003**;

2. Powierzchnia terenu: 0,009 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **ZP62, teren zieleni urządzonej**;

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 10,11,12,14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 3) zasady lokalizowania sztyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzenia;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w historycznych granicach Parku Zdrojowego;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 oraz w ust. 16 pkt 1;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
 - 5) zieleni: 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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
 - 1) planowane działania: utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni parkowej;
 - 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 9, 12 16.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) teren integralnie związany z przyległym terenem Parku Zdrojowego, położonym poza wschodnią granicą planu;
- 2) zakaz zabudowy;

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: wysoki poziom wód gruntowych.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **004**;

2. Powierzchnia terenu: 1,778 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **ZL,las**;

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejący dojazd poprzez ciąg pieszo-rowerowy do terenu 002-U33 od ul. Jelitkowskiej do czasu realizacji ciągu pieszo-jezdnego 005-KX;

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 11,12,14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) ciąg pieszy łączący ciąg wzdłuż ul. Jelitkowskiej przez Park Zdrojowy (poza południowo-wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym wzdłuż wydm (poza północno-wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
- 5) trasa rowerowa prowadząca od ul. Jantarowej przez Park Zdrojowy (poza południową granicą planu) w kierunku trasy wzdłuż wydm (poza północno-wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
- 6) zakaz grodzenia.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Jelitkowskiej (poza granicami planu), z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX, z ciągu pieszo-jezdnego 006-KX, z ulic poza granicami planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 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, z zastrzeżeniem ust.16;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni;
- 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 9, 12, 16;

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

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

- 1) północno-wschodni i wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **005**;

2. Powierzchnia terenu: 0,048 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **KX, terenwydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ciągu pieszo-jezdnego;**

4. Funkcje wyłączone: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe;

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 10,11,12,14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów i nośników reklam;
- 4) zakaz grodzenia;
- 5) parametry ciągu pieszo-jezdnego:

- a) maksymalna szerokość jezdni: 5,0 m,
 - b) nawierzchnia z wyłączeniem nawierzchni bitumicznych;
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 drogową: od ulicy Jelitkowskiej (poza granicami planu);
 - 2) parkingi: wyklucza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) strefy ochrony dóbr kultury: południowa część terenu położona w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 oraz w ust. 16 pkt 1;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 16;
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 6 pkt 2;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
 - 5) zieleni: dopuszcza się;
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania;
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: budowa ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa funkcjonalności terenu;
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 12, 16;
15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) teren integralnie związany z terenem ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza południowo-wschodnią granicą planu, prowadzącego do zabudowań w miejscu Domu Zdrojowego, poza granicą planu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu integralnie związane z zagospodarowaniem terenu sąsiadującego poza południowo-wschodnią granicą planu;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **006**;

2. Powierzchnia terenu: 0,009 ha;

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

4. Funkcje wyłączone: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne i wiaty przystankowe;

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 11,12,14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów i nośników reklam;
- 4) zakaz grodzienia;

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 ulicy poza północno-zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

- 1) planowane działania: budowa ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności terenu;
- 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 12, 16;

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 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);

§ 16. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXIII/658/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 30.06.2004 r., poz. 1476);

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/854/16
Rady Miasta Gdańska
z dnia 24 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 do 29 kwietnia 2016 roku.

W ustawowym terminie (do 13.05.2016r.) do projektu planu uwagi wnieśli:

I. Polski Klub Ekologiczny Okręg Wschodnio - Pomorski, ul. Narutowicza 11/12, 80-952 Gdańsk – pismo z dnia 13.05.2016r.

Treść uwag:

1. *Par. 9 karta 001-M/U31 0,31ha zabudowa mieszkaniowo - usługowa, M zawiera M23 czyli zabudowę mieszkaniową wszelkiego rodzaju, U31 podano jako U33, nie określono proporcji między M23 a U33, wysokość zabudowy 12m, 15m n.p.m., zbyt duża intensywność zabudowy. Należy zrezygnować z funkcji mieszkaniowej, utrzymać, nie wyżej jak 9m, intensywność zabudowy 0,7.*

Uwaga nieuwzględniona

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku z 2004 roku. Dla ww. terenu ustala on przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną (007-21) w wysokości do 12m. Analizy funkcjonalno-przestrzenne wykonane w fazie koncepcyjnej sporządzanego projektu planu wykazały potrzebę zwiększenia możliwości realizacji zabudowy zarówno w zakresie parametrów, jak i funkcji. Takie działanie wpłynie na uatrakcyjnienie tego rejonu, podniesienie jakości przestrzeni i zagospodarowania, a przede wszystkim przyczyni się do likwidacji istniejących substandardowych obiektów. Rezygnacja z funkcji mieszkaniowej jest ograniczeniem, a zatem działaniem przeciwnym do zamierzonego w projekcie planu. Ponadto ustalona wysokość zabudowy jest powtórzeniem zapisów planu obowiązującego i nie ma przesłanek do jej obniżenia. Natomiast intensywność zabudowy (0,9) określona w projekcie planu jest wynikiem zwiększonej maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%. Projekt planu wprowadza dla tego terenu różnego rodzaju sposoby ochrony przyrody i ograniczenia dla zabudowy m.in. zieleń do utrzymania i wprowadzenia, drzewa do zachowania, a także zapewnia utrzymanie ładu przestrzennego w sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie wysokości, wielkości działek, form zabudowy i kształtu dachu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Uwaga nie podaje żadnego uzasadnienia zmniejszenia parametrów i ograniczenia funkcji zaproponowanych w projekcie, który wykorzystuje lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

2. *Par.10 karta 002-U23 (zgodnie z treścią wniosku; chodzi o teren 002-U33) 0,039ha, na miejscu opuszczonego pawilonu handlowego, 9m wysokość zabudowy zbyt duża, powinna pozostać jak obecnie, 9m można dopuścić przy dachu dwu lub wielospadowym.*

Uwaga nieuwzględniona

Zmiany wprowadzone do ustaleń projektu planu w odniesieniu do planu obowiązującego mają na celu pobudzenie zmian w zagospodarowaniu w tym obszarze. Ustalenie wysokości zabudowy do 9m nie ingeruje w otaczającą przestrzeń, nie dominuje nad drzewami. Brakuje odniesień i wzorców historycznych, które mogłyby wskazać inny sposób zagospodarowania tej nieruchomości. Położenie w pobliżu ul. Jelitkowskiej, przy projektowanym dojeździe do Domu Zdrojowego predystynuje tę nieruchomość do ustalenia funkcji usługowej o parametrach urbanistycznych, które umożliwią powstanie atrakcyjnego obiektu, uzupełniającego ofertę rekreacyjną Parku Zdrojowego. Zaproponowane w projekcie planu parametry dopuszczają powstanie budynku o maksymalnej powierzchni całkowitej ok. 460m², dwóch kondygnacjach i

ok. 230m² powierzchni zabudowy. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych dla uzyskania zmiany zainwestowania jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199), która w art. 1 ust. 2 pkt 6 nakazuje uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3. *Par. 11 karta 003-ZP62 0,009ha pozostawić bez zabudowy.*

Uwaga nieuwzględniona

Teren 003-ZP62 jest bardzo niewielki i zgodnie z ust. 17. pkt 1 karty terenu – integralnie związany z przyległym terenem Parku Zdrojowego, położonym poza wschodnią granicą planu. Bardzo mała powierzchnia i szerokość terenu praktycznie uniemożliwiają realizację zabudowy, co zostało potwierdzone zapisem w ust. 4 cyt.: „funkcje wyłączone: 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę”. A zatem treść uwagi jest bezzasadna, gdyż nie ma możliwości zabudowy tego terenu.

4. *Par. 13 karta 005-KX wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.*

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 005-KX jest fragmentem dojazdu do terenu usługowego projektowanego w miejscu istniejącego Domu Zdrojowego, położonego poza granicą planu, a także pełni funkcję dojazdu do terenu 002-U33 w granicach planu. Ciąg ten zapewnia dostęp, zgodnie ze złożoną uwagą, dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp., a także dla gości i obsługi projektowanego poza granicą planu hotelu oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jest to jedyny dojazd kołowy do obu ww. terenów.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną generacją oraz absorbcją ruchu. Jego główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu, oraz trudności komunikacyjnych powiązanych z realizacją planowanej inwestycji.

5. *Par. 14 karta 006-KX 0,009ha wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.*

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 006-KX jest jedynym dojazdem do terenu mieszkaniowo – usługowego 001-M/U31 i oprócz wymienionych w uwadze pojazdów musi umożliwić dojazd do planowanych w tym miejscu zabudowań przyszłym mieszkańcom, klientom i pracownikom. W obecnie obowiązującym planie dojazd do terenu mieszkaniowego ustalony jest w formie niewydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, w ust. 5 jako istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem. Analizy funkcjonalno – przestrzenne nie wykazały podstaw do ograniczenia dostępności kołowej dla tego terenu.

II. Pan Piotr Dwojacki, Gdańsk – pismo (mail) z dnia 13 maja 2016 roku,

Treść uwag

1. *Teren 002: wykluczyć funkcję mieszkaniową.*

Uwaga nieuwzględniona

Teren 002-U33 ustala usługi z zakresu: kultury, oświaty, zdrowia, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji. Funkcja mieszkaniowa jest tu jedynie dopuszczeniem mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością, które zgodnie z definicją nie może przekraczać połowy powierzchni użytkowej przeznaczonej na prowadzoną działalność. Nie ma innej możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej w tym przypadku. Bardzo ograniczone możliwości zabudowy oraz brak możliwości parkowania samochodów nie sprzyja lokalizacji tej funkcji na terenie 002-U33. Projekt planu ma na celu jedynie umożliwienie właścicielowi

nadzoru nad prowadzonym przedsięwzięciem, co nie może zdominować głównego przeznaczenia nieruchomości. W związku z tym uwaga jest nieuwzględniona.

2. *Teren 005: zamiast "wydzielonego ciągu pieszo – jezdni" z drogą (jezdnią) dojazdową zaplanować rozwiązanie typu woonerf.*

Uwaga nieuwzględniona

Projekt planu dopuszcza realizację dwóch rozwiązań dojazdu do zabudowy w rejonie Domu Zdrojowego: w postaci wydzielonego odrębnie pasa ulicy z jezdnią i chodnikiem oraz w formie jednoprzestrzennej. Wybór formy dojazdu oraz konkretne rozwiązania techniczne tego ciągu (m.in. rodzaj materiałów czy krawężników) będą podejmowane na etapie projektu technicznego.

Rozwiązanie drogowe typu *woonerf* to rodzaj ulicy, gdzie priorytetem jest ruch pieszy i rowerowy, kładzie się tu nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne, dopuszcza natomiast istnienie miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej. Tego typu przestrzeń publiczna ma łączyć funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców. Realizacja ulicy w formie jednoprzestrzennej (bez wyodrębnionego chodnika i jezdni) oraz zastosowanie elementów małej architektury ma zniechęcić kierowców do ruchu tranzytowego, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia komunikacji miejskiej. Trzeba zauważyć, że zaproponowane w uwadze rozwiązanie drogowe nie może odnosić się do planowanego ciągu pieszo-jezdni (długości ok. 105m), gdyż jak sama nazwa wskazuje jest on jedynie ciągiem komunikacyjnym o najniższej kategorii. Pełni on bowiem funkcję jedynie dojazdu do planowanych usług, w tym hotelowych, nie stanowi miejsca spotkań ludności w przestrzeni publicznej, gdyż jest jedynie niewielką częścią rekreacyjno-turystycznego obszaru, gdzie nie zachodzi potrzeba wydzielania tego typu ulic miejskich. Również nie przebiega tędy ruch tranzytowy, lecz jedynie wspomniany powyżej dojazd, który nie wymaga tzw. uspokojenia. Nie przewiduje się także w jego granicach miejsc parkingowych. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 1 do 29 lipca 2016 roku. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wprowadzono zmiany dotyczące definicji przeznaczenia terenów zwartych w projekcie planu. W związku z tym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 1 do 30 września 2016 roku.

ROZPATRZENIE UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

JELITKOWO REJON ULICY JELITKOWSKIEJ 6 W MIEŚCIE GDAŃSKU

Gdańsk, dnia 26 października 2016 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 do 30 września 2016 roku. W dniu 29 września odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

W ustawowym terminie (do 14.10.2016r.) do projektu planu uwagi wnieśli:

I. Polski Klub Ekologiczny Okręg Wschodnio - Pomorski, ul. Narutowicza 11/12, 80-952 Gdańsk – pismo z dnia 05.10.2016r.

Treść uwag:

1. §9 karta 001-M/U31 0,317ha zabudowa mieszkaniowo - usługowa, M zawiera M23 czyli zabudowę mieszkaniową wszelkiego rodzaju, usługi podano jako U33, nie określono proporcji między M23 a U33, wysokość zabudowy 12m, 15m n.p.m. **Należy przewidzieć nie mniej niż 50% usług.** Zbyt duża intensywność zabudowy, przewidzieć intensywność zabudowy nie więcej niż 0,7.

Uwaga nieuwzględniona

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku z 2004 roku. Dla ww. terenu ustala on przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną (007-21) w wysokości do 12m. Analizy funkcjonalno-przestrzenne wykonane w fazie koncepcyjnej sporządzanego projektu planu wykazały, że konieczne jest zwiększenie spektrum funkcji o usługi w podanym w uchwale zakresie (tj. hotelarstwa, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji), ale także utrzymanie możliwości realizacji budynków mieszkaniowych. Takie działania wpłynę na uatrakcyjnienie tego rejonu, podniesienie jakości przestrzeni i zagospodarowania, a przede wszystkim przyczyni się do likwidacji istniejących substandardowych obiektów. Trzeba zauważyć, że nieruchomości jest obciążona dużymi ograniczeniami inwestycyjnymi m.in. wysokością i, nie dużą jak na usługi, powierzchnią zabudowy (20%), liniami zabudowy, koniecznością zachowania odległości od lasu, zielenią do zachowania oraz wskazanymi pojedynczymi drzewami do zachowania. Intencją ustalenia funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej bez ustalenia proporcji jest stworzenie możliwości budowy obiektu o takim przeznaczeniu, które najlepiej sprawdzi się w tym miejscu. Realizacja inwestycji o funkcjach we wnioskowanej proporcji jest możliwa, ale nie jest najlepszym rozwiązaniem dla tego terenu, gdyż jego położenie na uboczu względem głównych szlaków pieszych, pośród skupiska leśnego i przez to odizolowanego od otoczenia, sprawia, że inwestycja o charakterze tylko mieszkaniowym lub tylko usługowym jest tu jak najbardziej uzasadniona. Ograniczenie funkcji mieszkaniowej na omawianym terenie nie będzie miało wpływu i znaczenia dla użytkowników okolicznych przestrzeni publicznych i nieruchomości, a zatem jest bezpodstawne. Rezygnacja z funkcji mieszkaniowej lub jej ograniczenie w planie miejscowym jest sprzeczne z zamierzonym celem.

Natomiast intensywność zabudowy (0,9) określona w projekcie planu jest efektem zwiększonej maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%, a zatem wynika bezpośrednio z wyliczeń matematycznych i jej obniżenie będzie niezgodne z określonymi pozostałymi parametrami zabudowy. Projekt planu wprowadza dla tego terenu różnego rodzaju sposoby ochrony przyrody i ograniczenia dla zabudowy, a także zapewnia utrzymanie ładu przestrzennego w sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie wysokości, wielkości działek, form zabudowy i kształtu dachu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Uwaga nie podaje żadnego uzasadnienia zmniejszenia parametrów i ograniczenia funkcji zaproponowanych w projekcie, który wykorzystuje lokalizację, istniejące uzbrojenie, dogodny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

2. §13 karta 005-KX wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 005-KX jest fragmentem dojazdu do terenu usługowego projektowanego w miejscu istniejącego Domu Zdrojowego, położonego poza granicą planu, a także pełni funkcję dojazdu do terenu 002-U33 w granicach planu. Ciąg ten zapewnia dostęp, zgodnie ze złożoną uwagą, dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp., a także dla gości i obsługi projektowanego poza granicą planu hotelu oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jest to jedyny dojazd kołowy do obu ww. terenów.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną generacją oraz absorpcją ruchu. Jego główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu, oraz trudności komunikacyjnych powiązanych z realizacją planowanej inwestycji.

3. §14 karta 006-KX 0,009ha wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

oraz

4. §14 karta 006-KX 0,009ha powinien być wjazd wyłącznie dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 006-KX jest jedynym dojazdem do terenu mieszkaniowo – usługowego 001-M/U31 i oprócz wymienionych w uwadze pojazdów musi umożliwić dojazd do planowanych w tym miejscu zabudowań przyszłym mieszkańcom, klientom i pracownikom. W obecnie obowiązującym planie dojazd do terenu mieszkaniowego ustalony jest w formie niewydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, w ust. 5 jako istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem. Analizy funkcjonalno – przestrzenne nie wykazały podstaw do ograniczenia dostępności kołowej dla tego terenu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/854/16
Rady Miasta Gdańska
z dnia 24 listopada 2016 r.

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

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