



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 3292

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 24.09.2025 18:45:08



UCHWAŁA NR XVIII/378/25 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przymorze Małe w rejonie ulic Szczecińskiej i Słupskiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przymorze Małe w rejonie ulic Szczecińskiej i Słupskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0156) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 24 ha, położony pomiędzy ulicami Lęborską, Szczecińską, Jana Solikowskiego i planowaną tzw. Drogą Czerwoną.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym 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 garaże 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.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupową (dywanową, tarasową),
- e) pierzejową,
- f) pierzejową ciągłą,

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

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przykrytych połączkami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane,

– 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 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do

wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 11) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 14) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całych modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- 15) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów;**
- 3) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej;**
- 4) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 5) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 6) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 7) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 8) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 9) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 10) **KD82 tereny ulic zbiorczych.**

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

2. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej lub / i infrastruktura teleinformatyczna straży granicznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie	rowerów

1	2	3	z ust. 3	obszar całego miasta
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
4.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
5.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
6.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MAKS. 25	MIN. 10
7.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
8.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
9.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
10.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
11.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
12.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
13.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
14.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
15.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
16.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
17.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
18.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
19.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
20.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
21.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
22.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
23.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
24.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5
25.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAKS. 7	MIN. 2

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc 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 przeznaczone do parkowania 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 przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) wolnostojących budynków usługowych,
- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- a) 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),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- e) 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,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,

g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;

- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 49 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 49.

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

3. Ustalenia dla terenów 12-MW24, 15-MW24, 18-MW24, 21-MW24 znajdują się w § 20, dla terenów 41-KD80, 42-KD80, 43-KD80, 44-KD80 w § 46.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 01.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,41 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** **M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Słupskiej (38-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy:

a) główna bryła budynku:

- rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
- maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
- maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,

b) ryzalit:

- jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m,
- cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta z tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku,

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; kalenica prostopadła do ulicy Słupskiej (38-KD80); suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (38-KD80), od ulicy Malborskiej (41-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Słupskiej 35, 37, 39, 41, objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony - ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja frontowych elewacji budynków o numerach: 37, 39, 41, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę budynków wg zasad ustalonych w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej - dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;

- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

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

15. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:** nie ustala się.

16. **Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Słupskiej 35, 37, 39, 41 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 02.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,46 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz/lub usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) nadziemne wielopoziomowe parkingi/garaże;
- 4) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) salony samochodowe;
- 7) szpitale oraz budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

8) budynki zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) budynki do 4 lokali mieszkalnych;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie działek o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 pkt 4, 12;
- 2) fronty usługowe od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82), jak na rysunku planu: wymóg lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy na minimum 80% długości elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Słupskiej (38-KD80), Arkońskiej (39-KD80) a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 5) wloty ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) z terenem 06-MW24.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Słupskiej (38-KD80), Arkońskiej (39-KD80), jak na rysunku planu; elewacje budynków mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 2 m od maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie dotyczy klatek schodowych oraz segmentów/łączników, o których mowa w ust. 7 pkt 6 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 55%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, w obszarach wyznaczonych jak na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”: minimalna: 1,0, maksymalna: 4,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,7,
 - b) „b”: minimalna: 0, maksymalna: 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla obszarów wyznaczonych jak na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - „a”: minimalna: 11 m, maksymalna: 17 m,
 - „b”: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej: 35 m – nie dotyczy działek ewidencyjnych o numerach: 210/1, 210/2, 211/1, 229, 232, 233,
 - b) maksymalna długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Słupskiej: 20 m – dopuszcza się elewację dłuższą niż 20 m w przypadku podzielenia jej na części segmentem/łącznikiem o długości minimum 7 m, cofniętym względem linii elewacji o minimum 2,5 m;
- 7) formy zabudowy: pierzejowa lub wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: płaski,

- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b", jak na rysunku planu: stromy;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do lokali usługowych w pierzei wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją 0,20 m;
- 11) zakaz balkonów od strony ulicy Kołobrzeskiej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ulicy Słupskiej (38-KD80), od ulicy Arkońskiej (39-KD80);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji szpitali oraz budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży takich jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w pierzei od strony ulicy Kołobrzeskiej, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

- 6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pierzeja eksponowana od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) i Słupskiej (38-KD80), jak na rysunku planu:
 - a) od strony ulicy Kołobrzeskiej w pierzei eksponowanej wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - b) od strony ulicy Słupskiej w przypadku realizacji zalecanych frontów usługowych w pierzei eksponowanej wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - c) wykończenie elewacji z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów budowlanych oraz rozwiązań projektowych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kołobrzeskiej;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem granic stanowiących historyczne podziały na działki, o których mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się fronty usługowe od strony ulicy Słupskiej (38-KD80);
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 5) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 0,38 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Arkońskiej (39-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 2 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m; cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku; cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,

- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Malborskiej (41-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;
- 2) budynek przy ulicy Arkońskiej 36 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowej, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – drewno; dopuszcza się rozbudowę wg zasad ustalonych w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 3) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem lub zgodnie ze stanem podlegającym ochronie dla obiektów o wartościach kulturowych; dla partii cokołowej - dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynek mieszkalny o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 36 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, zawierającej w zależności od potrzeb usługi: gastronomii, sportu, rekreacji, edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży do 250 m², działalności rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 2) salony samochodowe;
- 3) pozostałe, niewymienione 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 ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ulicę Malborską (41-KD80) z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (05-ZP62).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulicy Malborskiej (41-KD80) oraz terenów 01-M22, 05-ZP62, 06-MW24, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Malborskiej (41-KD80);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych: minimalnie - 0, maksymalnie - zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust 7, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 05.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,04 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – zieleniec.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.

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 Malborskiej (41-KD80) poprzez teren przyległy 06-MW24;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) 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 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

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

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu miejskiej zieleni urządzonej);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3-4;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie dotyczy.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 3) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) zaleca się zastosowanie powierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 06.

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW24 teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: garaże nadziemne.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony terenów 01-M22, 02-M/U32, 03-M22, 04-U33 i 05-ZP62, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 20 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) garaże podziemne w całości poniżej poziomu terenu.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Malborskiej (41-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;

- 3) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) należy zapewnić dojazd do terenu 05-ZP62.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 07.

2. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Arkońskiej (39-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m,
 - cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
 - cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
 - kształt dachu jak głównej bryły budynku,
 - d) dodatkowa część budynku:
 - wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
 - cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
 - najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; kalenica prostopadła do ulicy Arkońskiej (39-KD80); suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Malborskiej (42-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Arkońskiej 35, 39, 41, objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego budynków o numerach 35 i 41 – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 35, 39, 41 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 08.

2. Powierzchnia terenu: 0,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz/lub usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) nadziemne wielopoziomowe parkingi/garaże;
- 4) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) salony samochodowe;
- 7) szpitale oraz budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 8) budynki zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) budynki do 4 lokali mieszkalnych;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie działek o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) fronty usługowe od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82), jak na rysunku planu: wymóg lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy na minimum 80% długości elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Arkońskiej (39-KD80), Szczecińskiej (40-KD81) a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 5) wloty ciągu pieszego w zalecanej lokalizacja jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) z terenem 09-MW24.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Arkońskiej (39-KD80), Szczecińskiej (40-KD81), jak na rysunku planu; elewacje budynków mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 2 m od maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie dotyczy segmentów/łączników, o których mowa w pkt 6 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna dla obszarów wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”: 50%,
 - b) „b”: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, w obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”: minimalna 1,0, maksymalna 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5,
 - b) „b”: minimalna 0, maksymalna 2,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla obszarów wyznaczonych jak na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - „a”: minimalna 11 m, maksymalna 17 m,
 - „b”: minimalna dowolna, maksymalna 12 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej: 35 m,
 - b) maksymalna długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Arkońskiej i Szczecińskiej: 20 m – dopuszcza się elewację dłuższą niż 20 m w przypadku podzielenia jej na części segmentem/łącznikiem o długości minimum 7 m, cofniętym względem linii elewacji o minimum 2,5 m;
- 7) formy zabudowy: pierzejowa lub wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu: płaski,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b", jak na rysunku planu: stromy;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do lokali usługowych w pierzei wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją 0,20 m;
- 11) zakaz balkonów od strony ulicy Kołobrzeskiej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Szczecińskiej (40-KD81);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- a) zachowanie historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
- b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji szpitali oraz budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży takich jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w pierzei od strony ulicy Kołobrzeskiej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pierzeja eksponowana od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82), jak na rysunku planu:
 - a) w pierzei eksponowanej wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - b) wykończenie elewacji z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów budowlanych oraz rozwiązań projektowych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kołobrzeskiej;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem granic stanowiących historyczne podziały na działki, o których mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 09.

2. Powierzchnia terenu: 0,54 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW24 teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: garaże nadziemne.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony terenów 07-M22, 08-M/U32, 10-M22 oraz od południa, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna dla obszarów wyznaczonych jak na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5,
 - b) „b”: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 35 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) na minimum 50% powierzchni obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” urządzić zieleń, w której dopuszcza się realizację rekreacyjnych zieleni przydomowych, o których mowa w ust. 7 pkt 9;

11) garaże podziemne w całości poniżej poziomu terenu.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Malborskiej (42-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 3) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 10.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Szczecińskiej (40-KD81), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,

- maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
- maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,

b) ryzalit:

- w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
- w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczecińskiej (40-KD81), od ulicy Malborskiej (42-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynek przy ulicy Szczecińskiej 30 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi o numerach: 146 a 147, 148 a 149/2, 148 a 149/3.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 11.

2. Powierzchnia terenu: 0,54 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Szczecińskiej (40-KD81), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:

a) główna bryła budynku:

- rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,

- maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,

- maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,

b) ryzalit:

- w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,

- w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,

- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),

- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,

- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,

- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,

- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,

- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),

- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,

- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,

- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,

b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,

c) dla dodatkowej części budynku: płaski,

d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,

e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczecińskiej (40-KD81), od ulicy Malborskiej (42-KD80), od ulicy Puckiej (44-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Szczecińskiej 42, 50A, 52, objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja frontowych elewacji budynków o numerach 42, 52; rodzaj pokrycia dachowego budynków o numerach 42, 52 – dachówka; rodzaj materiału elewacyjnego budynków o numerach 42, 50A – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;

- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 20. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 12-MW24, 15-MW24, 18-MW24, 21-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numery terenów: 12, 15, 18, 21.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 12-MW24, 15-MW24: 0,66 ha;
- 2) 18-MW24: 0,67 ha;
- 3) 21-MW24: 0,59 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;

3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. **Funkcje wyłączone:** garaże nadziemne.

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu; linie nie dotyczą wind:
 - a) dla terenu 12-MW24: od strony terenów 11-M22, 13-M22 oraz ulic Malborskiej (42-KD80) i Puckiej (44-KD80),
 - b) dla terenu 15-MW24: od strony terenów 14-M22, 16-M22 oraz ulic Malborskiej (41-KD80) i Puckiej (43-KD80),
 - c) dla terenu 18-MW24: od strony terenów 17-M22, 19-M22 oraz ulic Puckiej (43-KD80) i Jana Solikowskiego (45-KD80),
 - d) dla terenu 21-MW24: od strony terenów 20-M22, 22-M22 oraz ulic Puckiej (44-KD80) i Jana Solikowskiego (45-KD80);
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust 11. pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:
 - a) dla terenów 12-MW24, 21-MW24: 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4,
 - b) dla terenów 15-MW24, 18-MW24: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) garaże podziemne w całości poniżej poziomu terenu.

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

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

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 12-MW24: od ulicy Malborskiej (42-KD80), od ulicy Puckiej (44-KD80),
 - b) dla terenu 15-MW24: od ulicy Malborskiej (41-KD80), od ulicy Puckiej (43-KD80),
 - c) dla terenu 18-MW24: od ulicy Puckiej (43-KD80), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80),
 - d) dla terenu 21-MW24: od ulicy Puckiej (44-KD80), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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: tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;

4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 13.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,51 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Arkońskiej (39-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,

- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Malborskiej (42-KD80), od ulicy Puckiej (44-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Arkońskiej 43, 47, objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowej budynku o numerze 43, rodzaj pokrycia dachowego - dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12;
- 3) budynki przy ulicy Arkońskiej 45, 53, objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony - ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego budynku o numerze 53 – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 43, 47 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 14.

2. Powierzchnia terenu: 0,52 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Arkońskiej (39-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy; linia dotyczy ryzalitów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
- a) główna bryła budynku:
- rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
- b) ryzalit:
- w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
- c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:
- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości elewacji bocznej głównej bryły,
 - cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
 - kształt dachu jak głównej bryły budynku,
- d) dodatkowa część budynku:
- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
 - cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
 - cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
 - najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,

d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,

e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Malborskiej (41-KD80), od ulicy Puckiej (43-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynek przy ulicy Arkońskiej 44 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja frontowej elewacji, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – cegła ceramiczna; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej wegetacji;
- 3) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;

- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem lub zgodnie ze stanem podlegającym ochronie dla obiektów o wartościach kulturowych; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 44 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 16.

2. Powierzchnia terenu: 0,52 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;

3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

- 1) budynek przy ulicy Słupskiej 43 o innej, niż ustalona w ust. 7, proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku – dopuszcza się rozbudowę;
- 2) budynek przy ulicy Słupskiej 49 o innej, niż ustalona w ust. 7, wysokości – dopuszcza się rozbudowę;
- 3) budynek przy ulicy Słupskiej 55 o innej, niż ustalonej w ust. 7, powierzchni rzutu głównej bryły budynku – dopuszcza się rozbudowę;
- 4) zabudowa i zagospodarowanie działek o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Słupskiej (38-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m,
 - cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
 - cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,

- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; kalenica prostopadła do ulicy Słupskiej (38-KD80); suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; okapy jak dla bryły głównej; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (38-KD80), od ulicy Malborskiej (41-KD80), od ulicy Puckiej (43-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,

b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

- 2) budynki przy ulicy Słupskiej 43, 45, 51, 55 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych, rodzaj pokrycia dachowego budynków o numerach 45, 51, 55 – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego budynków o numerach 45, 51, 55 – tynk, rodzaj materiału elewacyjnego budynku o numerze 43 – drewno; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12;
- 3) budynki przy ulicy Słupskiej 47, 49 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem lub zgodnie ze stanem podlegającym ochronie dla obiektów o wartościach kulturowych; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Słupskiej 43, 45, 51, 55 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 17.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,48 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic Słupskiej (38-KD80) i Jana Solikowskiego (45-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta od strony ulicy Słupskiej w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy; linie dotyczą ryzalitów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,

- maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
- maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,

b) ryzalit:

- w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
- w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (38-KD80), od ulicy Puckiej (43-KD80), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Słupskiej 57, 59, objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Słupskiej 57, 59 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 19-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 19.

2. Powierzchnia terenu: 0,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Arkońskiej (39-KD80) i Jana Solikowskiego (45-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta od strony ulicy Arkońskiej w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy; linie dotyczą ryzalitów;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
 - cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
 - kształt dachu jak głównej bryły budynku,
 - d) dodatkowa część budynku:
 - wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
 - cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
 - cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
 - najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,

- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Malborskiej (43-KD80), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Arkońskiej 56, 58 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja frontowej elewacji budynku o numerze 58, rodzaj pokrycia dachowego budynku o numerze 58 – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad ustalonych w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 3) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolnie;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolnie;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolnie;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 56, 58 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 20-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 20.

2. Powierzchnia terenu: 0,41 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Arkońskiej (39-KD80), Jana Solikowskiego (45-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta od strony ulicy Arkońskiej w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m,
 - cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
 - cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,

- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; kalenica prostopadła do ulicy Arkońskiej (39-KD80); suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (39-KD80), od ulicy Puckiej (44-KD80), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,

b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

- 2) budynki przy ulicy Arkońskiej 61, 69 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego budynku o numerze 61 – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad ustalonych w ust. 7, 12;
- 3) budynek przy ulicy Arkońskiej 63 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja frontowej elewacji, rodzaj pokrycia dachowego budynku – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad ustalonych w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 61, 69 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 22-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 22.

2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Szczecińskiej (40-KD81) i Jana Solikowskiego (45-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta od strony ulicy Szczecińskiej w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy; linie dotyczą ryzalitów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,

- maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,

b) ryzalit:

- w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
- w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- dla dodatkowej części budynku: płaski,
- dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dostępność drogowa: od ulicy Szczecińskiej (40-KD81), od ulicy Puckiej (44-KD80), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80);
- miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Szczecińskiej 54, 58, 62, 64 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja frontowych elewacji, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad ustalonych w ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 23-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 23.

2. Powierzchnia terenu: 0,63 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy w zabudowie bliźniaczej z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Szczecińskiej (40-KD81) i Jana Solikowskiego (45-KD80), jak na rysunku planu; elewacje budynków od strony ulicy Szczecińskiej mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: zabudowa bliźniacza;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dla brył budynków od strony ulicy Szczecińskiej (40-KD81) o kącie nachylenia połaci minimum 45°; kalenica równoległa do ulicy Szczecińskiej; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 50% długości elewacji, nad którą się znajdują,
 - b) dowolny dla zabudowy w głębi działki budowlanej;
- 9) elewacje budynków od strony ulicy Szczecińskiej (40-KD81) symetryczne.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczecińskiej (40-KD81), od ulicy Jana Solikowskiego (45-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

- 3) pokrycie dachu bryły budynku od strony ulicy Szczecińskiej (40-KD81): matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji bryły budynku od strony ulicy Szczecińskiej (40-KD81): tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu zabudowy w głębi działki budowlanej: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji zabudowy w głębi działki budowlanej: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej należy umożliwić dojazd od ulicy Szczecińskiej (40-KD81) do terenu 24-M/U31.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 24-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 24.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,08 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową - wszystkie rodzaje oraz/ lub zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 2) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 3) salony samochodowe;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) szpitale;

6) motele.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w północno zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,45;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 12 m w pasie o szerokości 12 m od granicy strefy ochrony konserwatorskiej, zlokalizowanej na południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Jana Solikowskiego i alei Rzeczypospolitej poprzez tereny przyległe (poza obszarem planu), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się obsługę drogową od ulicy Szczecińskiej (40-KD81) poprzez teren 23-M22;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - funkcja usługowa (w tym udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 5 ust. 3):
 - domy studenckie, internaty min. 0,1 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - hotele pracownicze, asystenckie min. 0,4 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - schroniska młodzieżowe, hostele min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,
 - hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie min. 0,5 miejsca do parkowania na 1 pokój,

- pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze) min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament,
- hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym min. 0,6 miejsca do parkowania na 1 pokój,
- pozostałe min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,

b) rowerów:

- funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
- funkcja usługowa:
 - domy studenckie, internaty min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój,
 - hotele pracownicze, asystenckie min. 0,3 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - schroniska młodzieżowe, hostele min. 5 miejsc do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,
 - hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie min. 0,2 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze) min. 0,2 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament,
 - hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym min. 0,2 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - pozostałe usługi zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

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, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór i Zaspą” – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 25-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 25.

2. Powierzchnia terenu: 1,26 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz/ lub usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe;
- 6) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej oraz budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 7) motele.

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

- 1) budynek przy ulicy Słupskiej 56 o innej, niż ustalona w ust. 7, proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku – dopuszcza się rozbudowę;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie działek o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m łączący ulicę Słupską (38-KD80) z terenami SKM (poza obszarem planu), jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulicy Słupskiej (38-KD80) i ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta od strony ulicy w głąb terenu na odległość do 2 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy; linie dotyczą ryzalitów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
 - cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
 - kształt dachu jak głównej bryły budynku,
 - d) dodatkowa część budynku:
 - wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),

- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (38-KD80);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) samochodów osobowych:

- funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
- funkcja usługowa (w tym udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 5 ust. 3):
 - domy studenckie, internaty min. 0,1 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - hotele pracownicze, asystenckie min. 0,4 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - schroniska młodzieżowe, hostele min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,
 - hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie min. 0,5 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze) min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament,
 - hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym min. 0,6 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - pozostałe min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,

b) rowerów:

- funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
- funkcja usługowa:
 - domy studenckie, internaty min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój,
 - hotele pracownicze, asystenckie min. 0,3 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - schroniska młodzieżowe, hostele min. 5 miejsc do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,

- hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie min. 0,2 miejsca do parkowania na 1 pokój,
- pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze) min. 0,2 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament,
- hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym min. 0,2 miejsca do parkowania na 1 pokój,
- pozostałe usługi zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Słupskiej 38, 52, 62, 68, 70 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych, rodzaj pokrycia dachowego budynków o numerach 38, 52, 62, 70 – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji szpitali, domów pomocy i opieki społecznej oraz budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) od strony linii kolejowej i planowanej ulicy (poza zachodnią granicą planu) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;

- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem, dla partii cokołowej: dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 7;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi o numerach 361 a 362;
- 3) dopuszcza się zabudowę na działce 361 w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką 362;
- 4) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu od linii kolejowej;
- 5) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy (poza zachodnią granicą planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 26-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 26.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,90 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz/ lub usługową.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe;
- 6) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej oraz budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 7) motele.

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Słupskiej (46-KD80) i Lęborskiej (49-KD81), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta od strony ulic w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy; linie dotyczą ryzalitów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,

- w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
- okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
- zakaz lokalizacji lukarn,

c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:

- wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
- cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
- kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
- kształt dachu jak głównej bryły budynku,

d) dodatkowa część budynku:

- wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
- cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
- cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,
- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45° ; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30° ; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (46-KD80), od ulicy Lęborskiej (49-KD81);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) samochodów osobowych:

- funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
- funkcja usługowa (w tym udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 5 ust. 3):
 - domy studenckie, internaty min. 0,1 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - hotele pracownicze, asystenckie min. 0,4 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - schroniska młodzieżowe, hostele min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,

- hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie min. 0,5 miejsca do parkowania na 1 pokój,
- pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze) min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament,
- hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym min. 0,6 miejsca do parkowania na 1 pokój,
- pozostałe min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,

b) rowerów:

- funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
- funkcja usługowa:
 - domy studenckie, internaty min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój,
 - hotele pracownicze, asystenckie min. 0,3 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - schroniska młodzieżowe, hostele min. 5 miejsc do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,
 - hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie min. 0,2 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze) min. 0,2 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament,
 - hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym min. 0,2 miejsca do parkowania na 1 pokój,
 - pozostałe usługi zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,

b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

2) budynki przy ulicy Słupskiej 14, 16 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu,

kompozycja elewacji frontowych, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12;

- 3) budynek przy ulicy Słupskiej 8 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji szpitali, domów pomocy i opieki społecznej oraz budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) od strony linii kolejowej i planowanej ulicy (poza zachodnią granicą planu) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;
- 4) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej wegetacji;
- 5) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem, dla partii cokołowej: dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Słupskiej 14, 16 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu od linii kolejowej;
- 3) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy (poza zachodnią granicą planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 27-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 27.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M23 teren zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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, 10, 11, 12, 13;
- 2) odcinek ciągu pieszego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączącego ulicę Słupską (46-KD80) z ulicą Arkońską (47-KD80), poprzez teren 29-MW24, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulicy Słupskiej (46-KD80) i ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (46-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;

3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;

2) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;

3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;

4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 28-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 28.

2. Powierzchnia terenu: 1,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz/ lub usługową.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;

2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

3) stacje paliw i myjnie samochodowe;

4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

5) salony samochodowe;

6) budynki zamieszkania zbiorowego.

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

1) funkcja usług hotelarskich przy ulicy Lęborskiej 10;

2) budynki przy ulicy Słupskiej 9, 13 o innym niż ustalony w ust. 7 kształcie dachu głównej bryły budynku – dopuszcza się rozbudowę;

3) budynki przy ulicy Lęborskiej 8 oraz Arkońskiej 14 o innej niż ustalona w ust. 7 proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku – dopuszcza się rozbudowę;

4) zabudowa i zagospodarowanie działek o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;

- 2) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,5 m, łączący teren 29-MW24 z ulicą Słupską (46-KD80), jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Słupskiej (46-KD80) Lęborskiej (49-KD81), Arkońskiej (47-KD80), jak na rysunku planu; elewacja głównej bryły budynku, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być przesunięta w głąb terenu na odległość do 1 m od maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy; linie dotyczą ryzalitów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m, przy czym dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy – układ szczytowy lub kalenicowy:
 - a) główna bryła budynku:
 - rzut prostokątny o proporcji długości elewacji bocznej do długości elewacji szczytowej maksymalnie 1,3,
 - maksymalna długość elewacji szczytowej: 11 m,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 130 m²,
 - b) ryzalit:
 - w układzie szczytowym jednostronny, wysunięty z elewacji bocznej głównej bryły budynku maksymalnie o 2 m, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku: frontowej o minimum 2 m, tylnej o minimum 1 m,
 - w układzie kalenicowym wysunięty z elewacji tylnej maksymalnie o 0,6 długości elewacji szczytowej głównej bryły budynku, cofnięty od elewacji szczytowych głównej bryły budynku o minimum 1 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku (w przypadku istniejącego wyższego ryzalitu lub lukarny o dachu stromym kalenica maksymalnie na ich poziomie),
 - okap o minimum 1 m wyżej od okapu głównej bryły budynku,
 - zakaz lokalizacji lukarn,
 - c) dodatkowa bryła budynku w układzie szczytowym:
 - wysunięta z tylnej elewacji szczytowej głównej bryły budynku,
 - cofnięta od elewacji bocznych głównej bryły budynku o minimum 0,5 m,
 - kalenica o minimum 1 m niżej od kalenicy głównej bryły budynku,
 - kształt dachu jak głównej bryły budynku,
 - d) dodatkowa część budynku:
 - wysunięta ze ściany tylnej elewacji głównej bryły budynku maksymalnie o 0,5 długości dłuższej elewacji głównej bryły budynku (nie dotyczy przedsionków),
 - cofnięta o minimum 0,5 m od elewacji bocznych dla układu szczytowego,
 - cofnięta o minimum 1 m od elewacji bocznych dla układu kalenicowego,

- najwyższy punkt na pokryciu kubatury nie może przekraczać linii okapu głównej bryły budynku;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) dla głównej bryły budynku i dodatkowej bryły budynku: stromy, dwupołaciowy, o symetrycznej długości i kącie nachylenia połaci dachowych minimum 45°; połacie dachowe zlicowane ze ścianami szczytowymi; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- b) dla ryzalitów: stromy, dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°; brak okapów lub wysunięte maksymalnie o 20 cm od lica ściany,
- c) dla dodatkowej części budynku: płaski,
- d) dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- e) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (46-KD80), od ulicy Lęborskiej (49-KD81), od ulicy Arkońskiej (47-KD80);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - funkcja usługowa: min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:
 - a) zachowanie układu i typu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki oznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;
- 2) budynki przy ulicy Słupskiej 9, 13, 15 oraz przy ulicy Arkońskiej 18, 20, 22 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają:

historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych (Słupska 9, 15; Arkońska 18, 20), rodzaj pokrycia dachowego (Słupska 9; Arkońska 20, 22) – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12;

- 3) budynki przy ulicy Lęborskiej 6 oraz przy ulicy Arkońskiej 14, 16 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna (główna) bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych (Lęborska 6, Arkońska 14), rodzaj pokrycia dachowego (Lęborska 6, Arkońska 14) – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, dotyczą głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6;
- 3) pokrycie dachu głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wykończenie elewacji głównej bryły budynku i ryzalitów, o których mowa w ust. 7 pkt 6: tynkiem; dla partii cokołowej – dowolne;
- 5) pokrycie dachu dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 6) wykończenie elewacji dodatkowej bryły budynku i dodatkowej części budynku, o których mowa w ust. 7 pkt 6: dowolne;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt. 7;
- 3) zielen: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Słupskiej 9, 13, 15 oraz przy ulicy Arkońskiej 18, 20, 22 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 6, w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 29-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 29.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,20 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** MW24 teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. **Funkcje wyłączone:** garaże nadziemne.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) odcinek ciągu pieszego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m łączącego ulicę Arkońską (47-KD80) z ulicą Słupską (46-KD80) poprzez teren 27-M23, jak na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony terenów 28-M/U31, 30-ZP62 oraz od ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu; linie nie dotyczą wind;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40% z zastrzeżeniem ust 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2;

9) 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: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słupskiej (46-KD80) poprzez ciąg pieszo-jezdny w terenie 28-M/U31, od ulicy Arkońskiej (47-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12;
- 2) budynki przy ulicy Arkońskiej 24A-B, 26A-B objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku oraz kształt dachu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;

3) zielen: dopuszcza się.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 30-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 30.

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

3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – zieleniec.

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 ładru przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.

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 Arkońskiej (47-KD80);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) 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 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu miejskiej zieleni urządzonej);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3-4;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie dotyczy.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 3) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) zaleca się zastosowanie powierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych.

§ 36. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 31-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 31.

2. Powierzchnia terenu: 0,68 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz/lub usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) nadziemne wielopoziomowe parkingi/garaże;
- 4) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) salony samochodowe;
- 7) szpitale oraz budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 8) budynki zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) budynki do 4 lokali mieszkalnych;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie działek o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) fronty usługowe od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82), jak na rysunku planu: wymóg lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy na minimum 80% długości elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Słupskiej (46-KD80), Arkońskiej (47-KD80) a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Słupskiej (46-KD80), Arkońskiej (47-KD80), jak na rysunku planu; elewacje budynków mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 5 m od maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna dla obszarów wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”, „c”: 50%,
 - b) „b”: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, w obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”, „c”: minimalna: 0, maksymalna: 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5,
 - b) „b”: minimalna: 0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla obszarów wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:

- „a”: minimalna : dowolna, maksymalna: 17 m,
- „b”: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
- „c” minimalna: dowolna, maksymalna: 35 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej: 35 m;
- 7) formy zabudowy: pierzejowa lub wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do lokali usługowych w pierzei wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją 0,20 m;
- 11) zakaz balkonów od strony ulicy Kołobrzeskiej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ulicy Słupskiej (46-KD80), od ulicy Arkońskiej (47-KD80);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 2) budynek przy ulicy Kołobrzeskiej 9 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

- 2) możliwość lokalizacji szpitali oraz budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży takich jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w pierzei od strony ulicy Kołobrzesckiej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pierzeja eksponowana od strony ulicy Kołobrzesckiej (37-KD82) i Słupskiej (46-KD80), jak na rysunku planu:
 - a) od strony ulicy Kołobrzesckiej w pierzei eksponowanej wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - b) od strony ulicy Słupskiej, w przypadku realizacji zalecanych frontów usługowych, w pierzei eksponowanej wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - c) wykończenie elewacji z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów budowlanych oraz rozwiązań projektowych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kołobrzesckiej;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio na tej granicy, z wyłączeniem granic pomiędzy działkami: 114/2 a 105/3, 114/2 a 105/4, 114/2 a 105/5, 107 a 105/5, 108/2 a 105/5.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się fronty usługowe od strony ulicy Słupskiej (46-KD80);
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 5) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 37. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 32-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 32.

2. Powierzchnia terenu: 0,61 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz/lub usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) nadziemne wielopoziomowe parkingi/garaże;
- 4) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) salony samochodowe;
- 7) szpitale oraz budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 8) budynki zamieszkania zbiorowego.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) fronty usługowe od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82), jak na rysunku planu: wymóg lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy na minimum 80% długości elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Arkońskiej (47-KD80), Szczecińskiej (48-KD81) a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Kołobrzeskiej (37-KD82), Arkońskiej (47-KD80), Szczecińskiej (48-KD81), jak na rysunku planu; elewacje budynków mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 5 m od maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 4,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,5;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej: 35 m;
- 7) formy zabudowy: pierzejowa lub wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do lokali usługowych w pierzei wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją 0,20 m;
- 11) zakaz balkonów od strony ulicy Kołobrzeskiej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ulicy Arkońskiej (47-KD80), od ulicy Szczecińskiej (48-KD81);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 2) budynki przy ulicy Kołobrzeskiej 17 i 19 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna: bryła budynku, materiał elewacyjny i materiał pokrycia dachu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji szpitali oraz budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży takich jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3 itp., w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 3) w pierzei od strony ulicy Kołobrzeskiej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pierzeja eksponowana od strony ulicy Kołobrzeskiej (37-KD82), jak na rysunku planu:
 - a) w pierzei eksponowanej wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - b) wykończenie elewacji z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów budowlanych oraz rozwiązań projektowych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kołobrzeskiej;
- 3) należy zapewnić dojazd od ulicy Szczecińskiej (48-KD81) do części terenu 34-U33 położonego na południe od ciągu pieszego, o którym mowa w § 39 ust. 6 pkt 2.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 38. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 33-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 33.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M23 teren zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: od strony ulicy Arkońskiej (47-KD80) i terenu 34-U33, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40% z zastrzeżeniem ust 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (47-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 2) budynek przy ulicy Arkońskiej 23A-B objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku i kształt dachu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4;
- 2) należy zapewnić dojazd od ulicy Arkońskiej (47-KD80) do części terenu 34-U33 położonego na południe od ciągu pieszego, o którym mowa w § 39 ust. 6 pkt 2.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowym.

§ 39. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 34-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 34.

2. Powierzchnia terenu: 1,50 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, zawierającej szkołę publiczną w obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą "a" oraz w zależności od potrzeb usługi: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, kultury, nauki, sportu, rekreacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, z dopuszczeniem zamieszkania zbiorowego związanego z ww. usługami.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) nadziemne wielopoziomowe parkingi/garaże;
- 2) pozostałe, niewymienione w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) odcinek ciągu pieszego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączącego ulicę Arkońską (47-KD80) z ulicą Szczecińską (48-KD81), poprzez teren 36-MW24, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulicy Arkońskiej (47-KD80) oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: w obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą "a": 14 m, na pozostałym terenie: 10 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem, że dla nowej zabudowy w obszarze położonym na południe od ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: stromy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (47-KD80), od ulicy Arkońskiej (47-KD80) poprzez teren 33-M23, od ulicy Szczecińskiej (48-KD81) poprzez teren 32-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych (w tym udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 5 ust. 3):
 - internaty min. 0, maks. 0,1 miejsca do parkowania na 1 pokój,

- schroniska młodzieżowe min. 0, maks. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,
- pozostałe min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,

b) rowerów:

- internaty min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój,
- schroniska młodzieżowe min. 5 miejsc do parkowania na 100 m² pow. mieszkalnej,
- pozostałe usługi zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;

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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12.
- 2) budynek przy ulicy Arkońskiej 25 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachu – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zielen: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 25 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 40. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 35-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 35.

2. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz/ lub usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe;
- 6) budynki zamieszkania zbiorowego.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Arkońskiej (47-KD80), Lęborskiej (49-KD81), jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Arkońskiej (47-KD80), od ulicy Lęborskiej (49-KD81);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - funkcja usługowa: min. 0, maks. zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 2) budynek przy ulicy Arkońskiej 15 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk; dopuszcza się rozbudowę wg zasad z ust. 7, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;

- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkano-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Arkońskiej 15 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 41. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 36-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 36.

2. Powierzchnia terenu: 0,91 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW24 teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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, 10, 11, 12, 13;

- 2) odcinek ciągu pieszego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m łączącego ulicę Szczecińską (48-KD81) z ulicą Arkońską (47-KD80), poprzez teren 34-U33, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, ulic: Szczecińskiej (48-KD81) i Lęborskiej (49-KD81), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 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.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lęborskiej (49-KD81), od ulicy Szczecińskiej (48-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12;
- 2) budynki przy ulicy Szczecińskiej 16-18, Lęborskiej 18, 20 objęte ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowych, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk, rodzaj pokrycia budynków przy ulicy Szczecińskiej 16-18, Lęborskiej 20 – dachówka;

- 3) budynek przy ulicy Szczecińskiej 12-14 objęty ochroną wartości kulturowych, jak na rysunku planu; zasady ochrony – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt dachu, kompozycja elewacji frontowej, rodzaj materiału elewacyjnego – tynk, rodzaj pokrycia dachowego – dachówka.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynki o wartościach kulturowych przy ulicy Szczecińskiej 16-18, Lęborskiej 18, 20 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;

4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 42. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 37-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 37.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,75 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Kołobrzeskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 25,5 m do 31,0 m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Chłopską i aleją Rzeczypospolitej (poza granicami planu).

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11.

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

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie pasów rowerowych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: dowolne;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w przypadku prowadzenia trasy tramwajowej w ulicy Kołobrzeskiej dopuszcza się zmianę przekroju jezdni oraz usytuowania wyposażenia ulicy.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejący kanał deszczowy o średnicy 1,4 m – Kolektor Kołobrzeska.

§ 43. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 38-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 38.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Słupskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 20,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kołobrzeską (37-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Jana Solikowskiego (45-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny przekrój ulicy, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; uzupełnienie szpaleru o drzewa zgodne ze składem gatunkowym drzew występujących w tym szpalerze; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zmianę wysokości krawężników, minimalna wysokość – 5 cm;
- 2) dopuszcza się realizację jezdni jednokierunkowej z równoległymi miejscami do parkowania samochodów osobowych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zachowanie kamiennych krawężników.

§ 44. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 39-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I ŚLUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 39.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Arkońskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 20,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kołobrzeską (37-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Jana Solikowskiego (45-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny przekrój ulicy, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; uzupełnienie szpaleru o drzewa zgodne ze składem gatunkowym drzew występujących w tym szpalerze; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) zielen w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: zgodnie z ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza zmianę wysokości krawężników, minimalna wysokość – 5 cm;
- 2) dopuszcza się realizację jezdni jednokierunkowej z równoległymi miejscami do parkowania samochodów osobowych.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zachowanie kamiennych krawężników.

§ 45. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 40-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 40.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,56 ha.

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

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 24,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kołobrzeską (37-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Jana Solikowskiego (45-KD80).

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny przekrój ulicy;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 11.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; uzupełnienie szpalera o drzewa zgodne ze składem gatunkowym drzew występujących w tym szpalerze; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) zielen w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: zgodnie z ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza zmianę wysokości krawężników, minimalna wysokość – 5 cm.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zachowanie kamiennych krawężników;
- 2) istniejąca pompownia wód opadowych (pod ulicą) w rejonie skrzyżowania z ulicą Kołobrzeską.

§ 46. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 41-KD80, 42-KD80, 43-KD80, 44-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numery terenów: 41, 42, 43, 44.

2. Powierzchnia terenów:

- 1) 41-KD80: 0,10 ha;
- 2) 42-KD80: 0,08 ha;
- 3) 43-KD80: 0,06 ha;
- 4) 44-KD80: 0,09 ha.

3. Klasa i nazwa ulic: KD80 tereny ulic dojazdowych:

- 1) 41-KD80, 42-KD80: odcinki ulicy Malborskiej;
- 2) 43-KD80, 44-KD80: odcinki ulicy Puckiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) 41-KD80: od 6,0 m do 11,0 m,
 - b) 42-KD80: od 5,5 m do 9,5 m,
 - c) 43-KD80: od 4,5 m do 9,5 m,
 - d) 44-KD80: od 5,0 m do 13,5 m;
- 2) przekrój: bez wyodrębnionych jezdni i chodników, z zastrzeżeniem ust. 14;

- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania z ulicą Arkońską (39-KD80) oraz:

- 1) dla terenów: 41-KD80, 43-KD80: poprzez skrzyżowania z ulicą Słupską (38-KD80);
- 2) dla terenów 42-KD80, 44-KD80: poprzez skrzyżowania z ulicą Szczecińską (40-KD81).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8, 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: dowolne;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację jezdni jednokierunkowych z chodnikami.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 47. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 45-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 45.

2. Powierzchnia terenu: 0,25 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Jana Solikowskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 13,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, trasa rowerowa, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Szczecińską (40-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Arkońską (39-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Słupską (38-KD80).

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

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

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

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: jednostronne po północno-zachodniej stronie jezdni, o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 48. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 46-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. **Numer terenu:** 46.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,28 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Słupskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 21,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kołobrzeską (37-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Lęborską (49-KD81).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny przekrój ulicy, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8, 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza zmianę wysokości krawężników, minimalna wysokość – 5 cm;
- 2) dopuszcza się realizację jezdni jednokierunkowej z równoległymi miejscami do parkowania samochodów osobowych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- 1) zaleca się zachowanie kamiennych krawężników;
- 2) zaleca się wprowadzenie szpaleru drzew.

§ 49. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 47-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 47.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Arkońskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 25,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;

- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kołobrzeską (37-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Lęborską (49-KD81).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlegają: nawierzchnia drogi z kostki brukowej, kamienne krawężniki oraz historyczny przekrój ulicy, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8, 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza zmianę wysokości krawężników, minimalna wysokość – 5 cm;
- 2) dopuszcza się realizację jezdni jednokierunkowej z równoległymi miejscami do parkowania samochodów osobowych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się wprowadzenie szpaleru drzew.

§ 50. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 48-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 48.

2. Powierzchnia terenu: 0,50 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,5 m do 30,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kołobrzeską (37-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Lęborską (49-KD81).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny przekrój ulicy, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; uzupełnienie szpalerów o drzewa zgodne ze składem gatunkowym drzew występujących w tym szpalerze; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: dowolne;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza zmianę wysokości krawężników, minimalna wysokość – 5 cm;
- 2) dopuszcza się realizację jezdni jednokierunkowej z równoległymi miejscami do parkowania samochodów osobowych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6, zaleca się zachowanie kamiennych krawężników.

§ 51. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 49-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0156

1. Numer terenu: 49.

2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z planowaną ulicą (tzw. Droga Czerwoną – poza zachodnią granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Szczecińską (48-KD81).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w., z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej, włącznie z układem ulic oraz zielenią; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny przekrój ulicy;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zachowanie kamiennych krawężników.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Przymorze Małe w rejonie ulic Szczecińskiej i Słupskiej 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4);
- 5) odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy (załącznik nr 5).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Drogi Czerwonej” na odcinku od drogi „Nowej Abrahama” do drogi „Nowej Spacerowej” w Gdańsku, uchwała nr XXIV/688/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 92 z dn. 18.08.2008 r., poz. 2362);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna, rejon ulic Krynickiej i Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr L/1121/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 29.04.2014 r., poz. 1744);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulic Kołobrzeskiej i Szczecińskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XIII/259/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 07.10.2019 r., poz. 4466).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

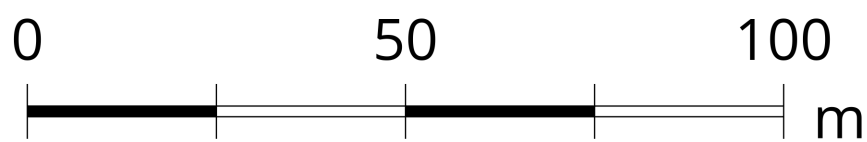
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

- 113 -

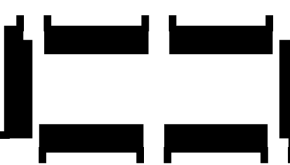
0156

Prz. 3292

Skala: 1:1 000

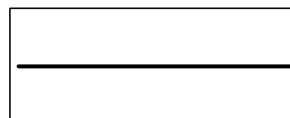


OZNACZENIA
USTALENIA PLANU

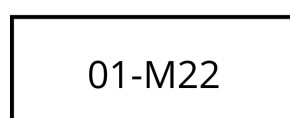


Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/378/25
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU



OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
- PIERWSZE DWE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU
- DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA
PRZEZNACZENIE TERENU



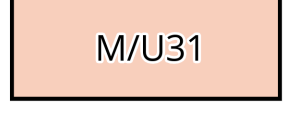
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ



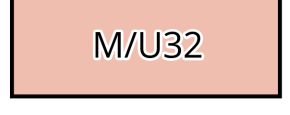
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WSZYSTKICH
RODZAJÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ



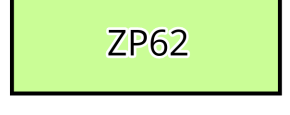
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ
OGÓLNODOSTĘPNEJ



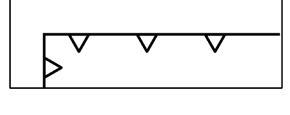
TERENY ULIC DOJAZDOWYCH



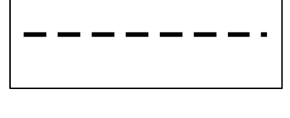
TERENY ULIC LOKALNYCH



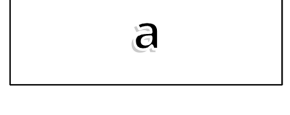
TERENY ULIC ZBIORCZYCH



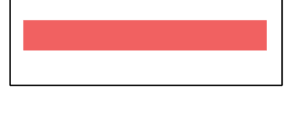
MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



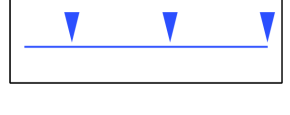
LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



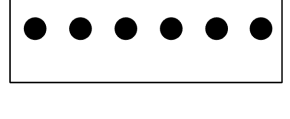
LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE
LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



FRONTY USŁUGOWE



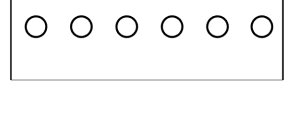
PIERZĘJE LUB ELEWACJE EKSPONOWANE



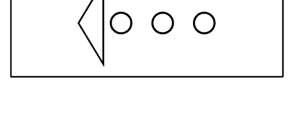
CIĄGI PIESZE



CIĄGI PIESZO-JEZDNE



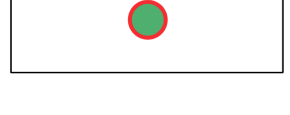
CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI



WŁOTY CIĄGÓW PIESZYCH W ZALECANEJ LOKALIZACJI



SZPALERY DRZEW



DRZEWIA DO ZACHOWANIA



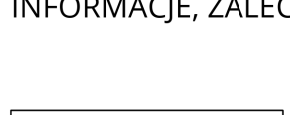
GRANICE STREF "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



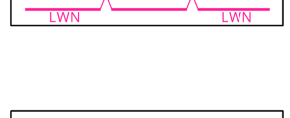
HISTORYCZNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI



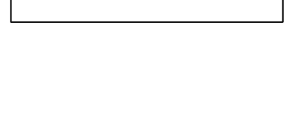
OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH



ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH,
INFORMACJE, ZALECENIA

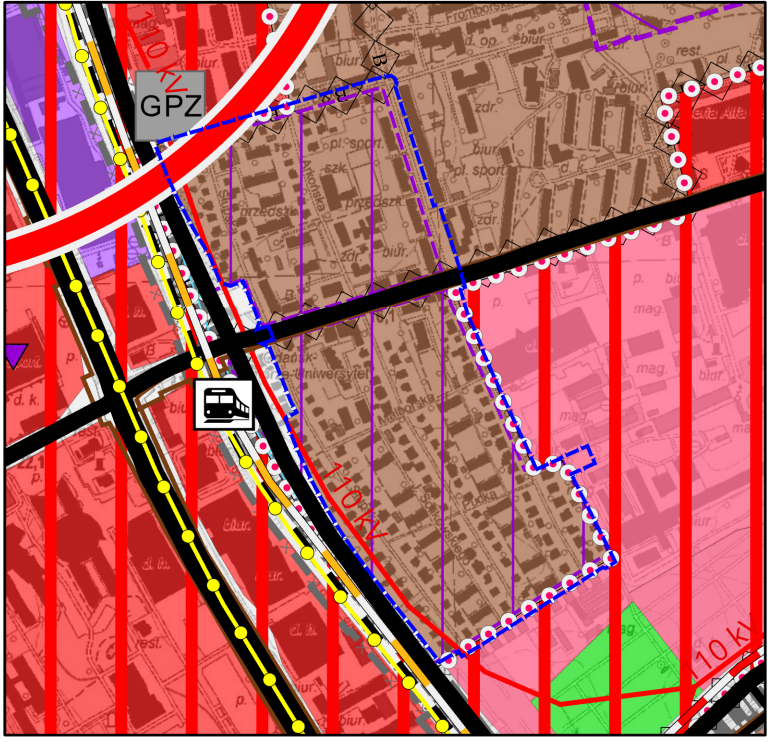


GRANICE STREF OGRANICZEN OD ISTNIEJĄCYCH
NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA



ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE

WYWIS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA
Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE
ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI
PODSTAWOWYMI

TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY,
TEREN PORTOWY

TEREN TRANSPORTU

TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

TEREN ZIELENI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBZAR DO OBJĘCIA OCHRONA ZE WZGLĘDU
NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW
HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

CIĄG WIDOKOWY

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

OŚRODEK USŁUGOWY: OGÓLNOMIEJSKI
I METROPOLITANY

CENTRALNE PASMO USŁUGOWE

GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

DROGA GŁÓWNA G

DROGA ZBIORCZA Z

GRANICA STREFY WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH B

LINIA KOLEJOWA

LINIA SKM, LINIA PKM

TRASA TRAMWAJOWA

PRZYSTANEK KOLEJOWY

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

STACJA TRANSFORMATOROWA WYSOKIEGO
NAPIĘCIA (GPZ)

WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD: WODOCIĄGOWY,
KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY
ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA
WODY

PROJEKTOWY: MIEJSKI GDAŃSK
Lp. 2025.001
KOPA: MAPY ZASADNICZEJ
z. 02.001.01 Informacja / Tytuł
Data: 15.05.2025

Opis: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
z. 02.001.01 Informacja / Tytuł
Data: 15.05.2025

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym i zgodnie z przepisami o wydawaniu map i planów
sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej
z Państwowego Zestawu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk, dn. ... (podpis osoby upoważnionej)

Projekt planu był wyłożony
do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 05.05.2025 r. do 02.06.2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYMORZE MAŁE W REJONIE ULIC SZCZECIŃSKIEJ I SŁUPSKIEJ
W MIEŚCIE GDAŃSKU 0156

ul. Włókna Płastowa 24
80-855 Gdańsk
www.brg.gda.pl
GDANSK - 2025 r.

RYSUJEK PLANU SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PREZESANT	mgr inż. arch. Eryka Garmasz-Turk	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermier	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓŁU	mgr inż. arch. Dorota Kucharska	
PROJEKTANT PRZEWODZĄCY	mgr inż. arch. Andrzej Napółkiewicz	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Paweł Malinowski	
	mgr inż. arch. Michał Kozłowski	
	mgr inż. arch. Aleksandra Garmasz	
	mgr inż. arch. Dorota Garmasz	
	mgr inż. arch. Joanna Rober	
	mgr inż. arch. Jolanta Zabłotna	
	mgr inż. arch. Jolanta Zabłotna	
	mgr inż. arch. Jolanta Zabłotna	
	mgr inż. arch. Jolanta Zabłotna	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/378/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.02.2022 r. do 21.03.2022 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 04.04.2022 r. do projektu planu po wyłożeniu wniesiono w 59 pismach 370 uwag:

1. Polskie Koleje Państwowe S.A., pismo z dnia 15.03.2022 r. (L.p. 972/032022)

Wniosek o zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 105/6 obręb 19 oznaczonej w projekcie mpzp jako teren 30-ZP62 – tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej na funkcję zgodną ze stanem aktualnym – teren parkingów z dopuszczeniem realizacji garaży indywidualnych. Uregulowanie statusu planistycznego stworzy szansę na poprawę ład przestrzennego oraz estetyki przedmiotowego obszaru zgodnie z jego obecnym i przyszłym wykorzystaniem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obszar objęty projektem planu jest zainwestowany – dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z okresu powojennego oraz jednorodzinna i małe domy mieszkalne z I połowy XX w. Funkcje usługowe skoncentrowane są w rejonach ulic: Kołobrzeskiej (biura, banki, poczta, gastronomia, sklepy, usługi medyczne, fryzjerskie i fotograficzne), Arkońskiej (Szkoła Podstawowa nr 46 i niepubliczne przedszkole) oraz ul. Malborskiej (pawilony usługowe). Tereny zabudowane i inwestycyjne to głównie grunty prywatne oraz w niewielkiej części Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Grunty gminne stanowią 20% procent obszaru i poza działką w rejonie ul. Malborskiej (w projekcie planu teren 05-ZP62) zagospodarowane są na cele szkolne oraz drogowe. W całym obszarze planu zajmującym powierzchnię ok. 24 ha zidentyfikowano deficyt ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, co wpływa na brak dogodnej dostępności mieszkańców do zieleni. Najbliższy Park im. Jana Pawła II znajduje się w odległości ponad 800 m od granicy obszaru objętego projektem planu, do lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego mieszkańcy muszą pokonać dystans ok. 1 km, a do plaży - ok. 2,5 km. W celu zapewnienia lepszych warunków zamieszkania oraz poprawy ekosystemu w mieście w projekcie planu wprowadzono następujące regulacje:

1) wprowadzono obowiązek urządzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej;

2) ustalono urządzenie zieleni w terenie 09-MW24 na minimum 50% powierzchni obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego „b”;

3) ustalono dwa tereny: 05-ZP62, 30-ZP62 przeznaczone na miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62 zostały ustalone w kluczowych miejscach – występowania największych deficytów dostępności pieszej mieszkańców do zieleni oraz bliskiego sąsiedztwa usług. Teren 05-ZP62 w rejonie ul. Malborskiej wyznaczono na wolnym od zabudowy terenie gminnym w sąsiedztwie istniejących pawilonów handlowych, a teren 30-ZP62 przy ul. Arkońskiej na niezabudowanym terenie Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym w sąsiedztwie szkoły, przedszkola i ciągów pieszych. Wyznaczenie ww. terenów w projekcie planu ma na celu nie tylko zniwelowanie deficytu dostępności, ale również uporządkowanie przestrzeni pod względem funkcjonalnym – zamiast parkingów powstanie teren rekreacyjno-wypoczynkowy z dużym udziałem zieleni dla mieszkańców. Zaproponowane w projekcie planu regulacje dotyczące współczynników spływu wód opadowych oraz udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach inwestycyjnych zapewnią ograniczenie uszczelniania terenów miejskich narażonych na ekstremalne zjawiska pogodowe.

Ponadto stworzenie zieleńca w terenie 30-ZP62 i domknięcie przestrzeni ulicy Arkońskiej od strony zachodniej w miejscu, gdzie zabudowa jest cofnięta i nie tworzy pierzei ulicy wpłynie pozytywnie na ład przestrzenny oraz estetykę obszaru. Obecnie w tym rejonie znajdują się aż trzy niezależne obszary do parkowania samochodów:

- 1) równoległe miejsca do parkowania samochodów w ulicy Arkońskiej;
- 2) ukośne miejsca do parkowania samochodów na parkingu, którego dotyczy uwaga;
- 3) prostopadłe miejsca do parkowania samochodów na parkingu przy budynkach o adresach Arkońska 24, 26.

Należy również dodać, że tereny wskazane na zieleń realizują postulaty mieszkańców i rady dzielnicy w zakresie „zabezpieczenia terenów ogólnodostępnych o urządzonej zieleni rekreacyjnej”.

2. Osoba fizyczna, pismo z dnia 28.03.2022 r. (L.p. 1152/032022)

Wniosek o zmianę zapisu w kartach terenów dotyczącego ochrony historycznej bryły budynku lub doprecyzowanie definicji bryły budynku w § 2 pkt 13 uchwały. Wnioskujący twierdzi, że pojęcie „bryła budynku” wyjaśnione w § 2 pkt 13 uchwały nie jest tożsame ze sformułowaniem „historyczna bryła budynku” występującym w kartach terenów. Domniemywa, że „ochrona historycznej bryły” oznacza literalne jej zachowanie, a więc zakaz zmiany jest sprzeczny z zapisami dotyczącymi dopuszczonych zasad ich rozbudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W § 2 projektu uchwały wyjaśnione zostały użyte w niej pojęcia. Zgodnie z § 2 pkt 13 bryła budynku jest to zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony.

Zapis dotyczący historycznej bryły budynku widnieje w kartach terenów zawierających budynki o wartościach kulturowych. Ma on na celu wskazanie zakresu ochrony, który odnosi się wyłącznie do historycznej części budynku bez elementów będących wynikiem późniejszych przekształceń lub nie będącymi charakterystycznymi dla chronionego zespołu zabudowy. Zgodnie z powyższym zakres ochrony budynków o wartościach kulturowych został odzwierciedlony na rysunku planu i w wielu przypadkach nie pokrywa się z obrysem budynku widniejącym na podkładzie geodezyjnym. Konstrukcja zapisów w kartach terenów jednoznacznie wskazuje zasady ochrony, które determinują elementy podlegające ochronie oraz zasady na jakich można je rozbudowywać. Zasady te są dokładnie opisane w kartach terenów oraz przedstawione w formie graficznej w załączniku nr 5 do projektu planu. Załącznik jest odzwierciedleniem zapisanych w kartach terenów ustaleń i ma na celu ich zwizualizowanie w przystępnej i łatwej w interpretacji formie graficznej. Jest wizualną odpowiedzią dla inwestora oraz poradnikiem dla projektanta ułatwiającym interpretację zapisów, będących wynikiem analiz historycznej struktury zabudowy, przekroju ulic oraz ładu przestrzennego. W układzie szczytowym główna bryła budynku może być powiększona o ryzalit lub ryzality wysunięte ze ścian bocznych elewacji oraz o dodatkową bryłę budynku lub dodatkową część budynku wysunięte ze ściany tylnej elewacji. W układzie kalenicowym główna bryła budynku może być powiększona o jednostronny ryzalit lub dodatkową część budynku wysunięte ze ściany tylnej elewacji. Tereny, których dotyczy załącznik to: 01-M22, 03-M22, 07-M22, 10-M22, 11-M22, 13-M22, 14-M22, 16-M22, 17-M22, 19-M22, 20-M22, 22-M22, 25-M/U31, 26-M/U31, 28-M/U31.

Projekt planu w tym zapisy związane z ochroną historycznych brył budynków oraz zespołu zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Proces uzgadniania planu był długotrwały, szczegółowy i dokładnie omawiany w kwestii warunków jakie PWKZ przedstawiał. W dniu 09 grudnia 2021 r. wysłano po raz trzeci poprawiony projekt planu do PWKZ, do którego

w wyznaczonym terminie 30 dni organ nie wniósł zastrzeżeń, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu.

3. Rada Dzielnicy Przymorze Małe, pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1278/042022)

3.1. Projekt planu w zakresie planowanych rozwiązań urbanistycznych wzdłuż Kołobrzeskiej na odcinku między Słupską a Szczecińską i na styku z ulicami Słupską, Arkońską i Szczecińską narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy poprzez odstąpienie od realizacji wymagań ład przestrzennego, dbałości o zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych, realizacji wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

- art. 9 ust. 1 i 4 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 ustawy poprzez naruszenie polityki przestrzeni gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2018 r., pominięcia wiążących dla organów gminy ustaleń Studium w szczególności w związku z uwarunkowaniami dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz warunków i jakości życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu kwestie dotyczące możliwości inwestowania, w tym parametrów zabudowy, były szczegółowo analizowane dla całego obszaru opracowania. Celem analizy było pogodzenie interesów właścicieli gruntów prywatnych oraz polityki miasta zmierzającej do uporządkowania i podniesienia wartości estetycznej i ekonomicznej obszaru. Punktem wyjścia dla przyjętych w projekcie planu parametrów zabudowy były walory kulturowe (założenie zespołu zabudowy z I połowy XX w.), kompozycyjno-krajobrazowe (ekspozycja z ważniejszych tras komunikacyjnych – ul. Kołobrzeskiej oraz trasy SKM) oraz walory przyrodnicze (szpalery drzew wzdłuż ulic). Dodatkową przesłanką dla przyjętych w planie ustaleń była polityka miasta, zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” oraz oddziaływanie ulicy Kołobrzeskiej (ważnej ulicy w strukturze miasta) dla której założono wymóg wysokiej jakości architektury, uwzględniającej historyczne otoczenie. Zatem przyjęte w projekcie regulacje spełnią wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. W projekcie planu poza podstawowymi parametrami urbanistycznymi kształtującymi gabaryty zabudowy (wymaganych ww. ustawą), ustalono szereg szczegółowych zasad stanowiących wytyczne dla lokalizowania nowej zabudowy. Wprowadzono m. in. ograniczenie przesunięcia elewacji budynków w głąb terenu, ustalono maksymalne długości elewacji frontowych budynków oraz ograniczono lokalizację balkonów. Ponadto wprowadzono zapisy spełniające wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnień poprzez uzgodnienie projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu w tym zapisy związane z ochroną historycznych brył budynków oraz zespołu zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Proces uzgadniania planu był długotrwały, szczegółowy i dokładnie omawiany w kwestii warunków jakie PWKZ przedstawiał. W dniu 09 grudnia 2021 r. wysłano po raz trzeci poprawiony projekt planu do PWKZ, do którego w wyznaczonym terminie 30 dni organ nie wniósł zastrzeżeń, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają zasad polityki przestrzennej zawartej w Studium w zakresie funkcji. Przeznaczeniem dominującym określonym w Studium dla obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa wraz z usługami podstawowymi. Zgodnie z założeniem Studium przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki

funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwój funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze jest przez miasto preferowany i wspierany, i to ta funkcja narzuca obowiązujące standardy (np. środowiskowe, warunki obsługi transportowej, charakter zabudowy). Mogą się tam rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące. Określenie dopuszczonych funkcji oraz sposób uwzględnienia standardów, a także doprecyzowanie lokalizacji obiektów i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, a nawet uwzględnienie obiektów i sieci niemożliwych obecnie do przewidzenia, to zadanie należące do planów miejscowych. Plan miejscowy jest dokumentem, który uprawnia do definiowania konkretnego przeznaczenia terenu i określania warunków zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Dopiero w skali planu jest uzasadnione precyzowanie polityki przestrzennej miasta dla poszczególnych działek budowlanych i nieruchomości w postaci określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Dodatkowo w projekcie planu zgodnie z założeniem Studium obszar objęto strefą ochrony konserwatorskiej oraz zdefiniowano zasady ochrony zabytkowej tkanki.

Zatem zaproponowane w projekcie planu ustalenia w pełni realizują politykę miasta zawartą w Studium. Ponadto należy dodać, że umożliwienie przekształcenia obecnego zainwestowania w pasie ul. Kołobrzeskiej nie tylko zmieni wizerunek i jakość przestrzeni ważnego korytarza komunikacyjnego, ale także poprawi jakość życia mieszkańców m.in. poprzez osłonięcie od uciążliwości hałasowych wnętrza obszaru. Podział terenów wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej na obszary, na których ustalono różne wysokości zabudowy umożliwią stworzenie pierzei ulic o różnych charakterach – wyższej wzdłuż Kołobrzeskiej i niższej na styku z zabudową historyczną. Zabieg ten ma na celu wykreowanie przejściowego buforu, który wysokościowo nawiązuje do zabudowy historycznej. Idea ochrony historycznej struktury, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, podkreślane są elementy historyczne, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreuje się w odrębny sposób. Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej został ustalony dach płaski oraz narzucono maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej (w głębi obszaru) tworzącej jednorodną enklawę.

3.2. Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalną wysokość zabudowy na 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach: 02-M/U32 (obszar „a”), 08-M/U32 (obszar „a”), 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32 oraz ustalających wysokość na 12 m w terenach 02-M/U32 (obszar „b”), 08-M/U32 (obszar „b”). Wniosek o dostosowanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy na tych terenach odpowiednio do 15 m i 11 m.

Uwagę argumentuje:

Proponowana w planie wysokość zabudowy do 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej nie stanowi harmonijnej kontynuacji maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy pobliskiego obszaru oraz narusza ład przestrzenny, gdyż niekorzystnie kształtuje walory krajobrazowe dzielnicy wprowadzając możliwości posadowienia zwartej wysokiej zabudowy przesadnie ograniczającej i zamykającej przestrzeń perspektywy ulicy Kołobrzeskiej. Wprowadzenie ww. zabudowy przy zwiększonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy w stosunku do proporcji istniejącego i chronionego układu urbanistycznego strefy jednorodzinnej zabudowy o wysokości do 10 m, wprowadza architektoniczny, urbanistyczny i estetyczny dysonans w strukturze krajobrazu dzielnicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostały ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia) w terenach 02-M/U32 (obszar „a”), 08-M/U32 (obszar „a”), 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32. Maksymalna wysokość budynków w pierzei ulicy Kołobrzeskiej została obniżona do 17 m. Natomiast maksymalne parametry ustalone w projekcie planu w terenach 02-M/U32 (obszar „b”) i 08-M/U32 (obszar „b”) pozostały na niezmiennym poziomie. Podział ww. terenów na obszary o różnych maksymalnych wysokościach – uprzednio 20 m w obszarze „a” i 12 m w obszarze „b” jest wynikiem analiz wpływu nowej zabudowy na krajobraz kulturowy oraz zachowaną tkankę historyczną – bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy z I poł. XX w. Badano widoki nowej zabudowy na tle historycznych obiektów, w tym wglądy od strony ulic Arkońskiej i Słupskiej – miejsc, w których budynki historyczne występują. Z powyższych analiz wynika zasadność wprowadzenia różnicowania wysokości. Zaproponowane wysokości w obszarach „b” umożliwią

wykreowanie przejściowego buforu, łagodzącego styk historycznej zabudowy z zabudową współczesną. Jest to idea ochrony historycznej struktury, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, podkreślamy elementy historyczne, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreujemy w odrębny sposób. W terenach przy Kołobrzeskiej został ustalony dach płaski oraz zdefiniowano maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę.

Projekt planu w tym ustalone parametry zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.3. Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32 (55%), 08-M/U32 (45%), 31-M/U32 (obszar „a” – 40%, obszar „b” – 50%), 32-M/U32 (50%). *Wniosek o zmniejszenie i dostosowanie wskaźnika do formy i skali zabudowy charakterystycznej dla terenu zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską.*

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 3.2.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu maksymalne wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla wymienionych terenów wynikają z wizji urbanistycznej, która zakłada wprowadzenie nowej zabudowy porządkującej przestrzeń ulicy Kołobrzeskiej i będącej kontynuacją założeń szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ponadto ma na celu podkreślenie elementów historycznych, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreować w odrębny sposób oddzielając ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę. Dostosowanie maksymalnej powierzchni zabudowy do formy i skali zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską z punktu widzenia m.in. ładu przestrzennego byłoby niekorzystne dla tego obszaru.

3.4. Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32. *Wniosek o obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności w strefie zabudowy wielorodzinnej i usługowej:*

a) w terenie 02-M/U32 obszar „a”: do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0; w terenie 08-M/U32 obszar „a” do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0;

b) w terenie 02-M/U32 obszar „b” do wartości 2,5 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,4; w terenie 08-M/U32 obszar „b” do wartości 2,5 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,4.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 3.2.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostały ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia) w terenach 02-M/U32 (obszar „a”), 08-M/U32 (obszar „a”), 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32. Maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach 08-M/U32, 31-M/U32, 32-M/U32 została obniżona odpowiednio do zmienionej na 17 m maksymalnej wysokości zabudowy.

3.5. Uwaga dotycząca dopuszczenia funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, hotele pracownicze, asystenckie, motele, hotele niższej kategorii) - brak znaczenia miastotwórczego, niski współczynnik miejsc parkingowych dla tego typu usług pogłębiający istniejący problem miejsc parkingowych i ilości samochodów, funkcja ta nie jest funkcją uzupełniającą dla dominującej funkcji zabudowy jednorodzinnej, pogorszenie warunków i jakości życia mieszkańców. Wniosek o wyłącznie funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego, wprowadzenie funkcji usługowej podstawowej i uzupełniającej dla dominującej funkcji mieszkaniowej terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Poza obszarem planu - po zachodniej stronie torów kolejowych i alei Grunwaldzkiej znajduje się kampus Uniwersytetu Gdańskiego. Ze względu na bliskość uczelni obszar ulicy Kołobrzeskiej jest dobrym miejscem do zamieszkania dla studentów. W kontekście funkcjonowania miasta i ograniczania ruchu samochodowego lokalizacja ta daje możliwość komfortowego przemieszczania się na uczelnię pieszo lub rowerem. W wyniku złożonych na etapie sporządzania projektu planu wniosków przez mieszkańców i radę dzielnicy, w których wyrazili obawę, że wskazana funkcja będzie powodować wzrost liczby parkujących samochodów wzdłuż ulic znajdujących się w obszarze planu, wprowadzono do projektu planu indywidualne wskaźniki dla funkcji zamieszkania zbiorowego, które zabezpieczą miejsca parkingowe na terenie takich inwestycji. Dopuszczalne w planie możliwości inwestycyjne wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, która jest ważnym korytarzem przemieszczania się pomiędzy ośrodkiem usługowym a mieszkaniowym dopełniają zapisy, które z poziomu planistycznego zabezpieczają w najszerszym możliwym zakresie, wykreowanie zabudowy, która będzie wartością dodaną dla tej przestrzeni. W zapisach planu ustalona została lokalizacja usług w parterach budynków od strony ulicy Kołobrzeskiej na 80% długości elewacji oraz otwarte witryny co zostało zabezpieczone zapisem mówiącym o pierzejach eksponowanych, dla których należy zrealizować minimum 50% witryn i przeszkleń w kondygnacji parteru. Projekt planu zabezpiecza w ten sposób możliwość realizacji wnioskowanych w uwadze usług o charakterze miastotwórczym i dodatkowo jest szansą na zmianę obecnego wizerunku poprzez podniesienie jakości funkcjonalno-przestrzennej i użytkowej przestrzeni publicznej. Dodatkowo projekt planu daje szansę podniesienia jakości życia mieszkańców poprzez wzbogacenie oferty usługowej oraz osłonięcie od uciążliwości hałasowych zabudowy mieszkaniowej wewnątrz obszaru planu.

3.6. Uwaga dotycząca zaniżonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych do minimalnie 30% dla nowej zabudowy. Wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 45% w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31 M/U32 (obszary „a”, „b”), 32-M/U32. Wprowadzenie wymogu zapewnienia powierzchni terenów urządzonej zieleni o zwiększonym współczynniku dla nowej zabudowy, potrzeba zwiększenia retencji przydomowej i dostosowania tego współczynnika do ograniczonych możliwości przepływu wód opadowych z uwagi na maksymalne wykorzystanie kolektorów Kołobrzeskiej i Szczecińskiej.

Uwagę argumentuje:

W projektowanym planie wprowadza się w bardzo ograniczonym zakresie tereny zielone w postaci rekreacyjnej zieleni przydomowej i dwóch skwerów o niewielkiej powierzchni. Konsekwencją takiego stanu jest obniżenie jakości środowiska mieszkaniowego w dzielnicy, ponieważ tereny zielone realizowane są tylko w formie rozdrobnionej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, a ich powierzchnia ograniczana jest do niezbędnego minimum. Dzielnica pozbawiona jest skoncentrowanych kompleksów zieleni, rekreacji, które mają znacznie większe walory użytkowe, ekologiczne i prozdrowotne. Ponadto kolektor na Kołobrzeskiej nie spełni wymogu odprowadzenia wód opadowych z planowanych inwestycji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalane w projekcie planu minimalne procenty powierzchni biologicznie czynnej dla wymienionych terenów wynikają z wizji urbanistycznej, która zakłada wprowadzenie nowej zabudowy porządkującej przestrzeń ulicy Kołobrzeskiej i będącej kontynuacją założeń szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ponadto ma na celu podkreślenie elementów historycznych, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreować w odrębny sposób oddzielając ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę. Ustalona w projekcie wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej jest optymalna dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zgodna z założeniami Studium, które wskazuje, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej powinien być dla tych terenów ustalany na poziomie 20–30% z wyjątkami wynikającymi ze szczególnych warunków lokalnych lub specyfiki konkretnej inwestycji. Bezwzględny charakter tego wskaźnika w odniesieniu do powierzchni działki powoduje, że nie jest on wystarczającym regulatorem dla zabudowy o funkcjach mieszanych mieszkaniowo-usługowych, gdyż wymagania obu tych funkcji co do udziału zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) są zdecydowanie różne. W związku z tym w projekcie planu wprowadzono dla wszystkich terenów zawierających funkcję mieszkaniową wielorodzinną powyżej

czterech mieszkań dodatkowy wskaźnik, zapewniający mieszkańcom odpowiednie warunki wypoczynku. Jest to wskaźnik zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców w wymiarze minimum $0,3 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań. Jest on niezbędny zwłaszcza dla zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej na terenach, na których nie ustala się proporcji między funkcjami: pozostawia inwestorom swobodę doboru tych proporcji, ale jednocześnie gwarantuje właściwe warunki mieszkańcom dzięki odniesieniu wskaźnika zieleni rekreacyjnej do powierzchni użytkowej mieszkań. Zgodnie ze Studium możliwe jest obniżenie tego wskaźnika do $0,15 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań dla szczególnych uwarunkowań (np. zabudowa uzupełniająca w strefie zabudowy śródmiejskiej) lub wartość zerową dla działek inwestycyjnych Śródmieścia Historycznego i innych terenów o warunkach konserwatorskich, które wykluczają możliwość jego zastosowania. Ponieważ obszar planu jest poza strefą zabudowy śródmiejskiej i nie posiada ww. uwarunkowań konserwatorskich w projekcie planu ustalono wskaźnik zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców w wymiarze wymaganego minimum $0,3 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań.

Ponadto w obszarze planu wyznaczono dwa tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, a na wniosek mieszkańców w terenie 09-MW24 (obszar „b”) ustalono zieleń na 50% powierzchni obszaru, w której dopuszcza się realizację rekreacyjnych zieleni przydomowych. Wspomniane wcześniej dwa nieduże zieleńce ustalono w kluczowych miejscach. Jeden w części północnej obszaru w sąsiedztwie szkoły i ciągów pieszych, natomiast drugi przy istniejących pawilonach usługowych w części południowej.

Obszar planu znajduje się w zlewni przeciążonego Kolektora Kołobrzeska, ponadto nie ma miejsca do wprowadzenia takich rozwiązań jak większe zbiorniki retencyjne. W związku z powyższym projekt planu przewiduje rozwój rozproszonej retencji. Zabezpieczają to następujące zapisy: utrzymanie ustalonego minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej wraz z urządzeniem jej części w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych, zachowanie maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych odpowiadającego współczynnikowi 0,4 oraz zalecenia gromadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania.

3.7. Uwaga dotycząca utrzymania możliwości zabudowy na terenie 09-MW24 obszar „b” (§ 17, str. 35, 36 projektu uchwał) w sytuacji, gdy postulowane było zachowanie terenu jako terenu zielonego. W trakcie prezentacji planu na dyskusji publicznej w dniu 09.03.2022 r. informowano o wprowadzeniu na tym terenie zieleni urządzonej.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 3.6.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

W terenie 09-MW24 zgodnie ze stanem faktycznym ustalono przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej. Ustalone parametry oraz przebieg maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy utrzymują gabaryty i lokalizację istniejącego budynku przy ul. Kołobrzeska 20, nie dając możliwości powstania kolejnych budynków. W toku prac projektowych oraz w związku z wnioskami mieszkańców i rady dzielnicy wprowadzono dodatkowy podział terenu na obszary wyznaczone linią podziału wewnętrznego i oznaczone literami „a” oraz „b”. W obszarze „b” ustalono zieleń na 50% powierzchni tego obszaru, w której dopuszcza się realizację rekreacyjnych zieleni przydomowych. Ustalenie to ma na celu zabezpieczenie minimalnych potrzeb mieszkańców zarówno w zakresie urządzenia zieleni oraz przeznaczenia części tego obszaru na parking terenowy lub podziemny w zależności od potrzeb.

4. Osoba fizyczna, pismo z dnia 30.03.2022 r. (L.p. 1193/032022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 30.03.2022 r. (L.p. 1195/032022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 30.03.2022 r. (L.p. 1196/032022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 31.03.2022 r. (L.p. 1200/032022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 31.03.2022 r. (L.p. 1216/042022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1223/042022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1230/042022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1231/042022)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1232/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1234/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1235/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1236/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1242/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1244/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1249/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1250/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1251/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1252/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1253/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 4.04.2022 r. (L.p. 1257/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 31.03.2022 r. (L.p. 1259/032022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 4.04.2022 r. (L.p. 1266/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 4.04.2022 r. (L.p. 1270/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1310/042022)

Pisma o tożsamej treści:

4.1. *Projekt planu narusza art. 1 ust. 2 pkt 1 i 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Uwagę argumentuje:

Projekt planu nie uwzględnia wymagań ład przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego. Jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, walorów architektonicznych i krajobrazowych, o czym świadczy planowana maksymalna wysokość budynków do 20 m w pierzei ul. Kołobrzeskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.1.

4.2. *Składający uwagę nie zgadza się z ustaloną w projekcie planu maksymalną wysokością 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostały ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia). Maksymalna wysokość zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej, w terenach 02-M/U32, 08-M/U32, 31-M/U32, 32-M/U32, została obniżona do 17 m.

4.3. *Projekt planu narusza art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Uwagę argumentuje:

Projekt planu narusza ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy oraz wymagań dotyczących ochrony walorów kulturowych.

Brakiem uzasadnienia dla intensyfikacji zabudowy w rejonie ul. Kołobrzeskiej i wprowadzeniem usług, które nie są usługami podstawowymi.

Brak jest uzasadnienia dla takich działań, biorąc pod uwagę, że w obecnym Studium zrezygnowano z lokalizacji CPU (Centralnego Pasma Usługowego) wzdłuż ul. Kołobrzeskiej.

Zgodnie z ustaleniami studium, teren objęty planem jest wskazany do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej.

Planowanie zabudowy o wysokości maksymalnej 20 m w pierzei ul. Kołobrzeskiej nie spełnia tych warunków. Planowana zabudowa znacząco odbiega parametrami od sąsiadujących budynków i obszaru z samego faktu, iż jest planowana bezpośrednio w strefie chronionej.

Należałoby dostosować się do większości – bardziej wartościowego rodzaju zabudowy jednorodzinnej, a nie do jednostek typu wielorodzinne budynki mieszkalne, które stanowią przykład niszczenia spójności i tworzenia chaosu w zabudowie na Przymorzu Małym. Urząd Miasta z uporem stara się forsować swoje pomysły i plany nie biorąc pod uwagę najważniejszego aspektu – komfortu życia ludzi, którzy zamieszkują omawiany obszar.

PWKZ w postanowieniu odmownym uzgodnienia projektu MPZP Przymorze Małe z dnia 30.06.2021 zwrócił uwagę m.in. na zawyżone parametry wysokości i intensywności zabudowy na terenie 02 i 08. Widocznie wzbudziły wątpliwości PWKZ. Nasuwa się pytanie, dlaczego warunki wymienione przez PWKZ nie zostały uwzględnione w wyłożonej uchwale.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.1 i 3.5.

4.4. Składający uwagę nie zgadza się z ustalonymi w projekcie planu parametrami intensywności zabudowy w terenach przy ul. Kołobrzeskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostały ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia). Maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach 08-M/U32, 31-M/U32, 32-M/U32 została obniżona odpowiednio do zmienionej na 17 m maksymalnej wysokości zabudowy w tych terenach.

5. Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1226/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1227/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1228/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1245/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1246/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1248/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1254/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1255/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1256/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1265/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1267/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1280/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1281/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1282/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1283/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1284/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1285/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1286/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1288/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1289/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1292/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1293/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1294/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1308/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1326/042022)

Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1335/042022)

Dwie osoby fizyczne pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1344/042022)

Pisma o tożsamej treści:

5.1. *Stanowisko odnośnie zabudowy działek w pierzei ul. Kołobrzeskiej i ustaleń funkcji usługowej – hotelowej, zamieszkania zbiorowego. Projekt MPZP z 21.02.2022 r. w zakresie planowanych rozwiązań urbanistycznych wzdłuż Kołobrzeskiej na odcinku między Słupską a Szczecińską i na styku z ulicami Słupską, Arkońską i Szczecińską narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:*

- art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 4, 9 ustawy poprzez odstąpienie od realizacji wymagań ład przestrzennego, dbałości o zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych, realizacji wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej oraz interesu publicznego.

- art. 9 ust. 1 i 4 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 ustawy poprzez naruszenie polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r., pominięcia wiążących dla organów gminy ustaleń Studium w szczególności w związku z uwarunkowaniami dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz warunków i jakości życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.1.

5.2. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalną wysokość zabudowy na 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach: 02-M/U32 (obszar „a”), 08-M/U32 (obszar „a”), 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32 oraz ustalających wysokość na 12 m w terenach 02-M/U32 (obszar „b”), 08-M/U32 (obszar „b”). Wniosek o dostosowanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy na tych terenach odpowiednio do 15 m i 11 m.*

Uwagę argumentuje:

Koniecznością likwidacji istniejącej zabudowy (na terenach 02-M/U32 i 08-M/U32) w przypadku realizacji parametrów ustalonych w projekcie planu co jest zbyt daleko posuniętą ingerencją w zastaną tkankę osiedla jednorodzinnego. Nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego przemawiającego za wyburzaniem domów na odcinku Kołobrzeskiej nr 8 i 10, Kołobrzeskiej 24 czy Słupskiej 29, Arkońskiej 30b i a, Szczecińskiej 24A i 26 spójnych z resztą zabudowy historycznego osiedla.

Proponowana w planie wysokość zabudowy do 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej oraz w części kilkunastu metrów pierzei ulic Szczecińskiej, Arkońskiej i Słupskiej nie stanowi harmonijnej kontynuacji maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy tego obszaru oraz narusza ład przestrzenny, nie realizuje wytycznych Studium w zakresie ochrony konserwatorskiej terenu. Propozycja ta niekorzystnie kształtuje walory krajobrazowe dzielnicy wprowadzając możliwość posadowienia zwartej wysokiej zabudowy przesadnie ograniczającej i zamykającej przestrzeń perspektywy ulicy Kołobrzeskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.2.

5.3. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32 (55%), 08-M/U32 (45%), 31-M/U32 (obszar „a” – 40%, obszar „b” – 50%), 32-M/U32 (50%). Wniosek*

o zmniejszenie i dostosowanie wskaźnika na 35% jako nawiązanie do formy i skali zabudowy charakterystycznej dla terenu zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską, przy jednoczesnym uwzględnieniu eksponowanego i usługowego charakteru możliwej nowej zabudowy w pierzei ul. Kołobrzeskiej.

Uwagę argumentuje jak uwagę w pkt 5.2

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.3.

5.4. Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32. Wniosek o obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności w strefie zabudowy wielorodzinnej i usługowej:

a) w terenie 02-M/U32 obszar „a”: do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0; obszar „b” do wartości 2,5 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,4;

b) w terenie 08-M/U32 obszar „a” do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0;

c) w terenie 31-M/U32 obszar „a”: do wartości 2,7 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,7; obszar „b” do wartości 2,8 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,8;

d) w terenie 32-M/U32 do wartości 2,8 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,8.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 5.2.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostały ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia) w terenach 02-M/U32 (obszar „a”), 08-M/U32 (obszar „a”), 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32. Maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach 08-M/U32, 31-M/U32, 32-M/U32 została obniżona odpowiednio do zmienionej na 17 m maksymalnej wysokości zabudowy.

5.5. Uwaga dotycząca dopuszczenia funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, hotele pracownicze, asystenckie, motele, hotele niższej kategorii). Wniosek o wyłączenie funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego, wprowadzenie funkcji usługowej podstawowej i uzupełniającej dla dominującej funkcji mieszkaniowej terenu.

Uwagę argumentuje:

Naruszeniem ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w zakresie przeznaczenia terenu – funkcji zabudowy oraz art. 9 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje, w uwadze, że dopuszczone na wybranych terenach obiekty usługowe typu: internaty, hotele pracownicze, asystenckie, hostele, schroniska młodzieżowe, motele, hotele niższej kategorii, domy studenckie, apartotele nie realizują przymiotu usługi podstawowej dla funkcji mieszkaniowej, a przyjęty niski współczynnik miejsc parkingowych dla tego typu usług zapisany w projekcie uchwały pogłębi istniejący problem miejsc parkingowych dzielnicy przy wzrastającej ilości samochodów aktualnych mieszkańców i użytkowników.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.5.

5.6. Uwaga dotycząca zaniżonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych do minimalnie 30% dla nowej zabudowy. Wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 40% w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31 M/U32 (obszary „a”, „b”), 32-M/U32. Wprowadzenie wymogu zapewnienia powierzchni terenów zieleni przydomowej o zwiększonym współczynniku dla nowej zabudowy niż 0,3 m²/1 m² powierzchni, potrzeba zwiększenia retencji przydomowej i dostosowania tego współczynnika do ograniczonych możliwości przepływu wód opadowych z uwagi na maksymalne wykorzystanie kolektora Kołobrzeskiej.

Uwagę argumentuje:

Koniecznością zabezpieczenia terenów ogólnodostępnych o urządzanej zieleni i rekreacji – niezbędnego składnika struktury miasta i głównego czynnika wpływającego na jakość środowiska mieszkaniowego, atrakcyjność lokalizacji oraz wartość rynkową inwestycji mieszkaniowych. Obecnie dzielnica pozbawiona jest skoncentrowanych kompleksów zieleni i rekreacji o wysokich walorach użytkowych, ekologicznych i prozdrowotnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.6

5.7. Uwaga dotycząca utrzymania zapisu o dopuszczalnej zabudowie na terenie 09-MW24 obszar „b” wg projektu uchwały (§ 17, str. 35, 36 projektu uchwały) w sytuacji, gdy postulowane było zachowanie tej strefy jako terenu zielonego i faktycznie na prezentacji planu i publicznej dyskusji w dniu 09.03.2022 r. informowano o wprowadzeniu na tym terenie zieleni. Wniosek o doprecyzowanie na rysunku planu i w projekcie uchwały przeznaczenia obszaru „b” jako obszaru do objęcia zielenią urządzoną.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 5.6.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.7.

5.8. Uwaga dotycząca wprowadzenia maksymalnego wskaźnika miejsc parkingowych dla wszystkich funkcji (oprócz zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej), co powoduje możliwość odstąpienia inwestora od zapewnienia w ogóle miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 5.5.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska ustalono zasady dotyczące lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów. Na obszarze miasta wyodrębniono trzy strefy wskaźników parkingowych, które dotyczyć będą przede wszystkim nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów związanych z przyrostem powierzchni użytkowej i potrzeb parkingowych. Zakłada się limitowanie liczby miejsc do parkowania w centralnym rejonie miasta, ze względu na ograniczoną przestrzeń w stosunku do liczby celów podróży, która uniemożliwia jej obsługę transportem indywidualnym. Dobrze rozwinięty system transportu zbiorowego ułatwia podjęcie działań, które przyczynią się do zwiększenia udziału zrównoważonych form mobilności w podróżach, sprawności układu uliczno-drogowego, poprawy jakości przestrzeni publicznej oraz podniesienia jakości życia mieszkańców. Innym działaniem miasta, nieregulowanym w studium, jest zarządzanie (w tym pobieranie opłat w strefach płatnego parkowania) miejscami parkingowymi zlokalizowanymi w pasach drogowych.

Strefa A – ograniczonego i kontrolowanego parkowania – obejmuje Stare Miasto i Główne Miasto, Ołowiankę i północną część Wyspy Spichrzów. Na terenie tej strefy obowiązuje najniższy stopień zabezpieczenia potrzeb parkingowych, realizowany przez restrykcyjne wskaźniki parkingowe dla funkcji niepożądanych i łagodniejsze wskaźniki dla pożądanых w centralnym rejonie Śródmieścia. Dla wszystkich funkcji przyjęto wskaźniki z określeniem „maksymalne” – taki zapis umożliwia rezygnację z tworzenia miejsc do parkowania. Uzasadnieniem są trudności z lokalizacją miejsc parkingowych na powierzchni i pod ziemią wynikające ze szczupłości wolnej powierzchni i z warunków archeologicznych w sytuacji konieczności uzupełniania historycznej zabudowy śródmiejskiej. W strefie należy dążyć również do zmniejszenia liczby miejsc parkingowych funkcjonujących w cennej przestrzeni publicznej i przeniesienia ich do parkingów kubaturowych, w szczególności podziemnych, najlepiej lokalizowanych wokół Śródmieścia.

Strefa B – ograniczonego parkowania – obejmuje w większości obszar Centralnego Pasma Usługowego (CPU) charakteryzującego się występowaniem intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Ograniczenia w tej strefie będą realizowane przez zastosowanie wskaźników parkingowych łagodniejszych niż w strefie A, ale również maksymalnych.

Strefa C – nieograniczonego parkowania – obejmująca pozostałe obszary miasta nienależące do stref A i B. W jej obrębie zastosowano minimalne wskaźniki parkingowe, zaspokajające w pełni potrzeby parkingowe wszystkich zlokalizowanych w niej funkcji.

Opisana polityka ma charakter ogólnych wytycznych. W uzasadnionych przypadkach, w ramach planu zagospodarowania przestrzennego, mogą zostać ustalone inne wymogi parkingowe niż te określone w studium.

Ze względu na lokalizację obszaru planu w strukturze miejskiej oraz dogodny dostęp do transportu zbiorowego wskaźniki parkingowe zostały ustalone jak dla strefy B. Ustalono minimalne wskaźniki parkingowe dla budynków mieszkalnych na poziomie min. 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie oraz maksymalne wskaźniki dla funkcji usługowej. W wyniku złożonych na etapie sporządzania projektu planu wniosków przez mieszkańców i radę dzielnicy, w których wyrazili obawę, że funkcja usługowa z zakresu zamieszkania zbiorowego będzie powodować wzrost liczby parkujących samochodów wzdłuż ulic znajdujących się w obszarze planu, wprowadzono do projektu planu indywidualne wskaźniki dla funkcji z zakresu zamieszkania zbiorowego, które zabezpieczą miejsca parkingowe na terenie takich inwestycji. Poziom tych wskaźników jest zgodny ze studium i odpowiada wskaźnikom ustalonym dla strefy C – nieograniczonego parkowania. Zatem projekt planu miejscowego kształtuje politykę parkingową zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwzględniając szczególne lokalne uwarunkowania i potrzeby użytkowników tej przestrzeni.

5.9. Uwaga dotycząca ustalenia wskaźnika parkingowego O dla moteli (§ 5 ust. 1 - tabela), co powoduje możliwość odstąpienia inwestora od zapewnienia w ogóle miejsc parkingowych.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt. 5.5.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Mając na względzie uczynienie zapisu planu miejscowego, który jak wynika z treści uwagi nie jest zrozumiały, w kartach terenów mieszkaniowo-usługowych w ust. 4 została wyłączona funkcja moteli. Należy jednak wyjaśnić, iż dotychczasowe ustalenia projektu nie dopuszczały możliwości realizacji takich funkcji w obszarze planu. Zgodnie z art. 36 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych z dnia 29 sierpnia 1997 roku motele to „obiekty położone przy drogach, dysponujące parkingiem, posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych”. Zatem wymóg posiadania parkingu powoduje, iż funkcja ta przy ustalonej ilości miejsc parkingowych na poziomie 0 w strefie parkingowej „B” (strefie ograniczonego parkowania) jest niemożliwa do realizacji. Jednak jak podano powyżej w ust. 4 kart terenów zostało wprowadzone wyłączenie tej funkcji, co uczyniło zapisy ustalone w projekcie planu miejscowego.

6. Opti K2 Spółka z o.o., FOR-RENTAL Spółka z o.o. pismo z dnia 02.04.2022 r. (L.p. 1237/042022)

Opti K2 Spółka z o.o., FOR-RENTAL Spółka z o.o. pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1240/042022)

Pisma o tożsamej treści:

Poniższe uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu jako 08-M/U32.

6.1. Wyznaczona maksymalna wysokość zabudowy w obszarze „b” – 12 m uniemożliwia wykorzystanie parametrów zapisanych w projekcie planu dotyczących intensywności zabudowy dla obszaru „b”. W związku z powyższym wnioskujemy o podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarze „b” do 17 m, aby umożliwić schodkowe zwiększanie się wysokości zabudowy w kierunku ul. Kołobrzeskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zaproponowane w projekcie planu ustalenia realizują politykę miasta zawartą w Studium w zakresie uwarunkowań wynikających w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców.

Umożliwienie przekształcenia obecnego zainwestowanego ważnego korytarza komunikacyjnego w pasie ul. Kołobrzeskiej wzmocni wizerunek i jego znaczenie w strukturze Przylądka Małego. Dodatkowo

wpłyne na podniesienie jakości funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jakości życia mieszkańców m.in. poprzez osłonięcie od uciążliwości hałasowych wnętrza obszaru. Zaproponowane w projekcie parametry zabudowy pozwalają na wytworzenie atrakcyjnej pierzei ul. Kołobrzeskiej (obszary „a” w terenach 02 i 08) oraz kontynuację skali niskiej zabudowy z I połowy XX w. poprzez m.in. obniżenie wysokości w pierzejach ulic poprzecznych (obszary „b” w terenach 02 i 08). Podział terenów 02 i 08 na obszary mający na celu wykreowanie przejściowego buforu z poszanowaniem wartości dziedzictwa kulturowego, który wysokościowo nawiązuje do zabudowy historycznej jednocześnie oddzielając się od niej wizualnie zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, zgodnie z którymi podkreślane są elementy historyczne, a nowa tkanka możliwa do realizacji, kreowana jest w odrębny sposób. Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej została ustalona minimalna wysokość zabudowy, dach płaski oraz narzucono maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę. Ustalenia projektu planu w terenach wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej są szansą na zniwelowanie dysonansu przestrzennego pomiędzy istniejącymi budynkami o wysokości 35 metrów a resztą zabudowy w obszarze. Dodatkowo ustalona zabudowa w pierzei ulicy jest kontynuacją szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ustalona wysokość w wydzielonych obszarach „b” terenów 02 i 08 na styku z zabudową historyczną jest zbliżona do faktycznej wysokości budynków z I połowy XX w. wchodzących w skład tej struktury. Pozostałe parametry zostały ustalone na poziomach, które zabezpieczają ramy potencjalnych inwestycji. Ustalone parametry dotyczące wysokości oraz powierzchni zabudowy dają możliwość wykorzystania maksymalnej intensywności ustalonej w projekcie planu. Kreowanie zabudowy w inny, bardziej intensywny sposób jak np. zaproponowany w uwadze miałoby negatywny wpływ na główne założenia kompozycyjne projektu oraz zabytkową strukturę objętą w planie ochroną.

6.2. *Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „a” uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie:

Minimalna wysokość w projekcie planu ma na celu zdefiniowanie skali zainwestowania w pierzei ulicy Kołobrzeskiej, aby możliwe do zrealizowania przekształcenia mieściły się w ramach, które nie mają negatywnego wpływu na ład przestrzenny. Ze względów krajobrazowych ustalenie minimalnej wysokości jest najbardziej zasadne w samej pierzei ulicy, natomiast została ustalona dla całości obszaru „a”, ponieważ jest to spójne z pozostałymi parametrami zabudowy. Intencją planu jest umożliwienie realizacji zabudowy o ustalonej maksymalnej intensywności i nie jest wskazane zwiększania powierzchni zabudowy w kondygnacji parteru, ponieważ wiązałoby się to z ograniczaniem powierzchni wolnej od zabudowy, którą można urządzać przykładowo jako przestrzeń dla mieszkańców, zieleń czy też powierzchnię biologicznie czynną realizowaną w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

6.3. *Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „b” uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Ustalona została dowolna minimalna wysokość zabudowy w obszarze „b” w terenie 08-M/U32.

6.4. *Z uwagi na konieczność spełnienia wymogów dot. przesłaniania i doświetlenia, nawet przy podniesieniu dopuszczalnej wysokości zabudowy w obszarze „b” do wnioskowanych 17 m, nie ma możliwości wykorzystania parametrów dot. intensywności zabudowy dla tego terenu przewidzianych w projekcie planu. W związku z tym wnioskujemy o częściowe przeniesienie intensywności zabudowy z obszaru „b” do obszaru „a” – gdzie istnieje możliwość jej wykorzystania z zachowaniem przewidzianej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy dla obszaru „a”. Wnioskujemy o zwiększenie intensywności zabudowy w obszarze „a” do 3,4 (intensywność nadziemna) i 4,2 (intensywność całkowita),*

kosztem ew. zmniejszenia intensywności zabudowy w obszarze „b” do 1,1 (intensywność nadziemna) i 1,9 (intensywność całkowita).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1.

6.5. Aby umożliwić realizację parteru usługowego i wykorzystanie potencjału terenu wnioskujemy o zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 60%.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1 oraz:

Nie jest wskazane zwiększanie powierzchni zabudowy w kondygnacji parteru, ponieważ wiązałoby się to z ograniczaniem powierzchni wolnej od zabudowy, którą można urządzać przykładowo jako przestrzeń dla mieszkańców, zieleni czy też powierzchnie biologicznie czynną realizowaną w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

7. Opti K2 Spółka z o. o., FOR-RENTAL Spółka z o.o., pismo z dnia 02.04.2022 r. (L.p. 1239/042022)

Opti K2 Spółka z o. o., FOR-RENTAL Spółka z o.o., pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1241/042022)

Pisma o tożsamej treści:

Poniższe uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu jako 08-M/U32:

7.1. Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „a” uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.2.

7.2. Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „b” uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Ustalona została dowolna minimalna wysokość zabudowy w obszarze „b” w terenie 08-M/U32.

7.3. Z uwagi na konieczność spełnienia wymogów dot. przesłaniania i doświetlenia, nie ma możliwości wykorzystania parametrów dot. intensywności zabudowy w obszarze „b” przewidzianych w projekcie planu. W związku z tym wnioskujemy o częściowe przeniesienie intensywności zabudowy z obszaru „b” do obszaru „a” – gdzie istnieje możliwość jej wykorzystania z zachowaniem przewidzianej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy dla obszaru „a”. Wnioskujemy o zwiększenie intensywności zabudowy w obszarze „a” do 3,4 (intensywność nadziemna) i 4,2 (intensywność całkowita), kosztem ew. zmniejszenia intensywności zabudowy w obszarze „b” do 0,9 (intensywność nadziemna) i 1,7 (intensywność całkowita).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1.

7.4. Aby umożliwić realizację parteru usługowego i wykorzystanie potencjału terenu wnioskujemy także o zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 60%.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1 oraz:

Nie jest wskazane zwiększanie powierzchni zabudowy w kondygnacji parteru, ponieważ wiązałoby się to z ograniczaniem powierzchni wolnej od zabudowy, którą można urządzać przykładowo jako przestrzeń dla mieszkańców, zieleni czy też powierzchnie biologicznie czynną realizowaną w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

8. Futuro Invest Sp. z o.o. pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1324/042022)

8.1. Projekt uchwały § 16.3 – przeznaczenie terenu – dopisanie dopuszczalnego przeznaczenia „budynki zamieszkania zbiorowego”. Tak jak np. w karcie terenu nr 24-M/U31.

Uwagę argumentuje:

Rosnącym zapotrzebowaniem na miejsca noclegowe oraz wciąż niewystarczającą podażą lokali w domach zamieszkania zbiorowego, co uzasadnia dopuszczenie sytuowania na przedmiotowej nieruchomości obiektów hotelowych lub apartoteli.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

8.2. Rysunek planu – likwidacja nieuzasadnionego podziału karty terenu na obszary „a” oraz „b” oznaczone liniami podziału wewnętrznego i ustalenie jednolitej wysokości dla całej karty terenu w wysokości minimalnej 20 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1.

8.3. Projekt uchwały § 16.3.5 – wysokość zabudowy – dopuszczenie jednolitej maksymalnej wysokości 32 m dla wszystkich działek nr 197, 204 oraz 207, bez podziału na obszary „a” oraz „b” oznaczone liniami podziału wewnętrznego.

Uwagę argumentuje:

Występowaniem w najbliższym sąsiedztwie zabudowy przekraczającej wnioskowaną wysokość. Zmianą charakteru ul. Kołobrzeskiej na charakter biznesowo-usługowy, dla którego wysoka zabudowa stanowi coś charakterystycznego. Podnosi, że dotychczasowy sprzeciw wobec budowy na ww. działkach wysokiego budynku wynikał z przyjęcia błędnych założeń urbanistycznych. Realizacja na tych działkach budynku niskiego byłaby sztuczną próbą kontynuacji zabudowy Przymorza Małego w sposób sprzeczny z naturalnym trendem rozwojowym tej części miasta. Budynek składający się z 10 kondygnacji nie zaburzy w żadnym stopniu charakteru ul. Arkońskiej, wpisując się w linię urbanistyczną ul. Kołobrzeskiej. Projekt planu powinien być realizowany w zgodzie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje, że w przypadku projektu zasadne jest uwzględnienie wniosków przedsiębiorców, którzy pragną uczynić z ul. Kołobrzeskiej miejsce tętniące życiem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1.

8.4. Projekt uchwały § 16.7.4 – intensywność zabudowy – dopuszczenie jednolitej intensywności zabudowy 5,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 4,1 bez podziału na obszary „a” oraz „b” oznaczone liniami podziału wewnętrznego.

Uwagę argumentuje:

Konsekwencją zniesienia podziału na obszary „a” oraz „b” winno być dopuszczenie jednolitej intensywności zabudowy a zwiększenie wysokości zabudowy musi pociągać za sobą zwiększenie jej intensywności. Żeby bowiem wybudować 10 kondygnacji nadziemnych, przy założeniu z projektu planu 45% powierzchni zabudowy, intensywność ta musi się kształtować w takich parametrach, jak wskazana w niniejszym wniosku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1.

Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.05.2025 r. do 02.06.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 16.06.2025 r. do projektu planu po wyłożeniu wniesiono w 6 pismach 26 uwag.

1. DK GROUP Sp. z o. o., pismo z dnia 19.05.2025 r. (L.p. 1440/052025)

Wniosek o usunięcie z karty terenu 02-M/U32 zakazu realizacji budynków zamieszkania zbiorowego i dopuszczenie realizacji funkcji aparthoteli, hoteli, pensjonatów i podobnych obiektów zakwaterowania okresowego.

Uwagę argumentuje:

Brakiem możliwości racjonalnego wykorzystania istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Teren 02-M/U32 znajduje się w obszarze intensywnie rozwijającej się tkanki miejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie licznych budynków biurowych i siedzib firm, co generuje znaczące zapotrzebowanie na krótkookresowe zakwaterowanie pracowników, uczestników szkoleń, konferencji, wydarzeń biznesowych. Realizacja aparthoteli i obiektów noclegowych w zasięgu pieszym od centrów biurowych przyczynia się do ograniczenia emisji CO², zmniejszenia wykorzystania prywatnych i publicznych środków transportu oraz poprawy jakości życia i efektywności pracy. Obiekty zamieszkania zbiorowego stanowią istotny element infrastruktury miejskiej, zwłaszcza w obszarach zurbanizowanych, gdzie pełnią funkcję uzupełniającą dla usług biurowych i handlowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru planu jest zdefiniowana, a możliwości inwestycyjne niewielkie – prawie wszystkie nieruchomości zostały zabudowane. Przekształcenia w ciągu ulicy Kołobrzeskiej na przestrzeni ostatnich lat doprowadziły do zmiany charakteru zabudowy pierzei ulicy, a także całkowitej eliminacji funkcji mieszkaniowej na części nieruchomości. Wprowadzone w planie dla ww. obszaru regulacje dotyczące funkcji oraz kształtowania zabudowy (definiujące możliwości dalszych przekształceń) zapewniają spójność funkcjonalną oraz ochronę skali i charakteru zabytkowego zespołu mieszkaniowego z początku XX w. Projekt planu dla terenu 02-M/U32 ustala funkcję mieszkaniowo-usługową, w której możliwa będzie zabudowa mieszkaniowa powyżej 4 mieszkań oraz obowiązkowe usługi w parterach budynków. Zakres usług został zawężony do usług podstawowych zaspakajających potrzeby lokalnej społeczności oraz nowych mieszkańców i użytkowników. Funkcje zamieszkania zbiorowego, co do zasady lokowane są w odmiennych strukturach miejskich głównie usługowych w obszarze tzw. Centralnego Pasma Usługowego przewidzianego m.in. pod rozwój funkcji metropolitalnych. Wnioskowane zatem zamieszkanie zbiorowe (związane m.in. z częstą rotacją użytkowników i zwiększonym ruchem komunikacyjnym) w tym przypadku będzie działało destrukcyjnie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną chronionego zespołu doprowadzając do całkowitego wyparcia istniejącej i planowanej funkcji mieszkaniowej oraz eskalacji konfliktów społecznych.

Należy również podkreślić, że przyjęte w planie ustalenia nie naruszają zasad polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r. zarówno w zakresie funkcji - dominującej funkcji - mieszkaniowej z usługami podstawowymi, jak i ochrony zabytkowej struktury przestrzennej pochodzącej z I połowy XX w.

2. Osoba fizyczna, pismo z dnia 15.06.2025 r. (L.p. 1779/062025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 15.06.2025 r. (L.p. 1781/062025)

Pisma o tożsamej treści

2.1 i 2.2. Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia i parametrów zabudowy dla działek - 195 i 196 obręb 0019 przy ul. Arkońskiej (teren 07-M22) na zabudowę wielorodzinną z usługami, o maksymalnej wysokości 12 m i dachu płaskim, jak w terenie 08-M/U32 (w oparciu o rzeczywisty kontekst urbanistyczny).

Uwagi argumentują:

Nierównym traktowaniem właścicieli działek „o identycznym charakterze i dostępie do infrastruktury” poprzez różnicowanie przeznaczenia i parametrów zabudowy pomiędzy sąsiadującymi terenami- 07-M22 i 08-M/U32.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie:

Wprowadzone w planie miejscowym różnicowanie funkcji i parametrów urbanistycznych wynika z oceny istniejącego stanu zagospodarowania, wartości zabytkowych obszaru, charakterystyki otoczenia oraz potrzeb zrównoważonego kształtowania przestrzeni. Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna w terenach 07-M22 i 08-M/U32 jest całkowicie odmienna zarówno pod względem gabarytów zabudowy jak i funkcji. Działki nr 195 i 196 obręb 0019 są ostatnimi działkami zlokalizowanymi w ciągu ul. Arkońskiej przed skrzyżowaniem z ul. Kołobrzeską, na których zachowane zostały elementy zabytkowego założenia z początku XX w. podlegającej ochronie - funkcja, charakter zabudowy i historyczny przebieg granic (co zostało odwzorowane na rysunku planu). Przylegający do ww. działek teren zabudowy intensywnej 08-M/U32 obejmuje nieruchomości, na których w wyniku przekształceń utracone zostały walory zabytkowe. Teren ten (podobnie jak pozostałe tereny ulokowane wzdłuż ul. Kołobrzeskiej) zabudowany jest budynkami o odmiennych cechach - gabarytach, wysokości i formach architektonicznych – zrealizowanymi w późniejszym okresie rozwoju osiedla, wprowadzającej załadki miejskości miejsca i skupiającej usługi o znaczeniu lokalnym. Na etapie sporządzania planu analizowano kwestie wpływu ww. przekształceń na strukturę przestrzenną osiedla oraz możliwości dalszego inwestowania. Celem analiz było również godzenie interesów właścicieli gruntów prywatnych oraz polityki miasta zmierzającej do uporządkowania i podniesienia wartości estetycznej i ekonomicznej obszaru. Głównym jednak założeniem dla przyjętych w planie ustaleń była maksymalna ochrona zachowanych walorów kulturowych – charakteru zabudowy (skali, typu i układu), historycznych podziałów na działki oraz układu ulic i zieleni. Zatem ustalone w terenach 02 i 08 odmienne parametry zabudowy i funkcja wynikają z powyższych uwarunkowań i realizacji głównego założenia projektu. Ponadto określając zasady inwestowania realizują główny cel przystąpienia do sporządzenia planu jakim jest ochrona ww. struktury zabytkowej co zostało potwierdzone uzgodnieniem planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - postanowieniem z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021.

2.3. Uwaga dotyczy wykorzystania planu jako instrumentu ograniczającego prawa właścicielskie i blokującego realizację inwestycji, dla której zostało zawieszone postępowanie dot. wydania decyzji o warunkach zabudowy ze względu na toczącą się procedurę planistyczną.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zarzut wskazujący, iż plan miejscowy *stanowi instrument ograniczający prawa właścicielskie i blokujący realizację inwestycji*, nie może zostać uwzględniony, ponieważ plan miejscowy realizuje cele wynikające z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy stanowi akt planowania przestrzennego i jest podstawowym narzędziem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. Wprowadzenie planu miejscowego ma na celu racjonalne kształtowanie ładu przestrzennego oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy, w tym także eliminację przypadkowej zabudowy wynikającej z indywidualnych decyzji administracyjnych. Przepis art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w czasie sporządzania planu miejscowego daje możliwość zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy. Na chwilę obecną wniosek z 12.05.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i niezbędną infrastrukturą na terenie działki 195, 196 obręb 024, przy ul. Arkońskiej 33 nie został zawieszony – procedura jest w toku. Jeżeli zostanie uchwalony plan miejscowy przed zakończeniem ww. procedury, to inwestycja będzie mogła być realizowana na podstawie zapisów planu.

2.4. Uwaga dotyczy zwiększonego ograniczania parametrów zabudowy w terenie 07-M22 w stosunku do ustalonych w projekcie planu wyłożonym w lutym 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wprowadzone w projekcie planu ograniczenia parametrów urbanistycznych dla terenu 07-M22 w stosunku do wersji planu wyłożonej do publicznego wglądu w lutym 2022 r. wynikają z konieczności dostosowania ustaleń planistycznych do wymogów konserwatorskich Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków sformułowanych w postanowieniu z dnia 16.01.2025 r. znak

ZN.5150.135.9.2021.APi/MM. Dotyczą one m. in. obniżenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 25% w terenie 07-M22. PWKZ jako organ właściwy w sprawach ochrony dziedzictwa kulturowego, w ramach prowadzonych ustawowych uzgodnień projektu planu wniósł zastrzeżenia do pierwotnych parametrów zabudowy wskazując na potrzebę ich korekty w celu ochrony walorów historyczno-krajobrazowych obszaru - zachowania skali i charakteru zabudowy zgodnego z kontekstem kulturowym miejsca. Dokonane zatem zmiany były niezbędne do uzyskania pozytywnego stanowiska konserwatora i tym samym kontynuacji procedury planistycznej. Należy zaznaczyć, że ustalenia planu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.

2.5. Uwaga dotyczy niezgodności ustaleń planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań dotyczących ochrony walorów kulturowych oraz intensyfikacji parametrów zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie naruszają zasad polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r. zarówno w zakresie funkcji, ochrony zabytkowej struktury przestrzennej (zespołu zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych z I połowy XX w.) oraz intensyfikacji zabudowy. Należy również podkreślić, że Studium jest dokumentem wyznaczającym jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. Przeznaczeniem dominującym określonym w Studium dla obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa wraz z usługami podstawowymi. Takie przeznaczenie określa główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwój ww. funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze jest przez miasto preferowany i wspierany, i to ta funkcja narzuca obowiązujące standardy (np. środowiskowe, warunki obsługi transportowej, charakter zabudowy). Mogą się tam rozwijać również inne funkcje jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące. Projekt planu wpisuje się w kierunki rozwoju wskazane w Studium m. in. poprzez rozwój miasta do wewnątrz - intensyfikację zabudowy, realizację ulic o charakterze miejskim z usługami w parterach – oraz objęcie ochroną obszaru, ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej.

Zaproponowane w projekcie planu ustalenia w pełni realizują politykę miasta zawartą w ww. dokumencie zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, intensyfikacji zabudowy jak i wymagań dotyczących ochrony walorów kulturowych (narzucających warunki inwestowania), co zostało potwierdzone uzgodnieniem z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w postanowieniu z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021.

2.6. Uwaga dotyczy nieuzasadnionej intensyfikacji zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej, przewidującej kontynuację zabudowy usługowej, pomimo rezygnacji w Studium z Centralnego Pasma Usługowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu dla obszarów zlokalizowanych wzdłuż ul. Kołobrzeskiej oznaczonych symbolami 02-M/U32, 08-M/U32, 31-M/U32 i 32-M/U32 przewidują rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych, w których możliwa będzie zabudowa mieszkaniowa powyżej 4 mieszkań oraz obowiązkowe usługi w parterach budynków. Zakres usług został zawężony do usług podstawowych zaspakajających potrzeby lokalnej społeczności oraz nowych mieszkańców i użytkowników. Ustalane w planie warunki i zasady inwestowania umożliwiają uporządkowanie przestrzeni ulicy Kołobrzeskiej – wykreowanie ulicy o miejskim charakterze z lokalnymi usługami – będącej kontynuacją założeń szerszej wizji urbanistycznej obejmującej ulicę od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Powyższe regulacje wynikają także z pozostałych uwarunkowań – charakteru osiedla, możliwości inwestycyjnych oraz walorów kulturowych, w tym zastrzonego stanowiska organu ochrony zabytków wskazującego budynki przy ul. Kołobrzeskiej 9, 17 i 19 do ochrony. Ustalenia projektu planu wpisują się w zabytkowy charakter osiedla, co zostało potwierdzone uzgodnieniem planu przez organ konserwatorski w postanowieniu z dnia

21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021. Ponadto przyjęte ustalenia nie naruszają zasad polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska zarówno w zakresie funkcji jak i zasad ochrony walorów kulturowych obszaru.

3. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 15.06.2025 r. (L.p. 1783/062025)

3.1. *Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia i parametrów urbanistycznych w karcie terenu 07-M22 i ustalenia jak dla terenu 08-M/U32.*

Uwagę argumentują:

nierównym traktowaniem właścicieli nieruchomości o identycznym otoczeniu urbanistycznym, dostępie do infrastruktury oraz zbliżonym potencjale inwestycyjnym sąsiadujących terenów- 07-M22 i 08-M/U32.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.1. i 2.2.

3.2. *Uwaga dotyczy podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy na działkach nr 195 i 196 obręb 0019 przy ul. Arkońskiej (teren 07-M22) do co najmniej 12 m, ustalenia dachu płaskiego oraz zabudowy wielorodzinnej z usługami, a także ustalenia strefy przejściowej o parametrach pośrednich w stosunku do występującej od wschodu (09-MW24) wysokiej zabudowy i możliwej do zrealizowania wg ustaleń projektu planu zabudowy wyższej i intensywniejszej niż zabudowa jednorodzinna na północy (08-M/U32).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.1 i 2.2

Ponadto działki nr 195 i 196 obręb 0019 objęte w projekcie planu terenem 07-M22 znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie stref o wyższej intensywności zabudowy – od wschodu z terenem 09-MW24, gdzie ustalenia planu utrwalają istniejące zainwestowanie (modernistycznej zabudowy blokowej) w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, a od północy z terenem 08-M/U32 graniczącym z ul. Kołobrzeską, gdzie ustalenia planu umożliwiają wykreowanie pierzei zabudowy do 17 m wysokiej z usługami w parterach budynków (w obszarze „a”) a w głębi terenu zabudowy niższej do 12 m (w obszarze „b”). Przyjęte w planie różnicowanie wysokości ma na celu wykreowanie strefy przejściowej, która wysokościowo – w obszarze „b” nawiązuje do zabudowy historycznej zabytkowego zespołu zabudowy z I poł. XX w. Zasięg opisanej strefy graniczącej z terenem 07-M22 i jednocześnie granica terenu 08-M/U32 jest uzasadniona historycznymi podziałami pomiędzy działkami dostępnymi od ul. Kołobrzeskiej (08-M/U32) i działką z dostępem od ul. Arkońskiej (07-M22).

3.3. *Uwaga dotyczy wykorzystania planu jako instrumentu ograniczającego prawa właścicielskie i blokującego realizację inwestycji, dla której zostało zawieszone postępowanie dot. wydania decyzji o warunkach zabudowy ze względu na toczącą się procedurę planistyczną.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.3.

3.4. *Uwaga dotyczy ustalenia maksymalnej wysokości 12 m dla zabudowy na działkach 195 i 196 obręb 0019 przy ul. Arkońskiej (teren 07-M22).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.1 i 2.2.

3.5. *Uwaga dotyczy naruszenia ustaleń Studium w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań dotyczących ochrony walorów kulturowych oraz intensyfikacji parametrów zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.5.

3.6. *Uwaga dotyczy ustaleń planu, które powodują intensyfikację zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej zarzucając naruszenie ustaleń Studium w zakresie Centralnego Pasma Usługowego.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.6.

4. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.06.2025 r. (L.p. 1797/062025)

4.1. Uwaga dotyczy ustaleń dla terenów 02, 08, 31 i 32 (wzdłuż ul. Kołobrzeskiej na odcinku między Słupską a Szczecińską i na styku z ulicami Słupską, Arkońską i Szczecińską) naruszających przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art. 1 ust. 2 pkt **1, 2 i 4, 9** w zakresie realizacji wymagań ład przestrzennego, dbałości o zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych, realizacji wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej oraz interesu publicznego;

- art. 9 ust. 1 i 4 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 w zakresie naruszenia polityki przestrzeni gminy wyrażonej w Studium, pominięcia wiążących dla organów gminy jego ustaleń w szczególności związanych z dotychczasowym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz warunków i jakości życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt planu uwzględnia elementy wskazane w art. 1 ust. 2 oraz art. 9 ust. 1 i 4 ww. ustawy. Zgodnie z ustawą organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy krajobrazowe, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r. Organem nadzorczym w zakresie badania zgodności planu miejscowego z obowiązującymi przepisami jest Wojewoda i to on ostatecznie rozstrzyga kwestie zgodności ze Studium. Wykonane analizy na etapie sporządzania planu pozwoliły na wprowadzenie optymalnych regulacji pozwalających na ochronę wartości kulturowych oraz podniesienie wartości estetycznej i ekonomicznej obszaru. W projekcie planu poza podstawowymi parametrami urbanistycznymi kształtującymi gabaryty zabudowy (wymaganymi ww. ustawą), ustalono szereg szczegółowych zasad stanowiących wytyczne dla lokalizowania nowej zabudowy. Wprowadzono m. in. ustalenia dotyczące sytuowania budynków, wielkości rzutów budynków i długości elewacji frontowych. Wprowadzono zapisy spełniające wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, co zostało potwierdzone uzgodnieniem planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w postanowieniu z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021. Projekt planu uwzględnia również wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy w zakresie potrzeb interesu publicznego, które spełnione zostały poprzez uwzględnienie postulatu mieszkańców i radnych dzielnicy o wyznaczenie terenów zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.

Szczegółowe wyjaśnienia do części odnoszącej się do naruszenia polityki przestrzennej gminy jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 2.5, a w zakresie szczegółowych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag 2.1 i 2.2. Ponadto należy dodać że, podział terenów wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej na obszary, na których ustalono różne wysokości zabudowy, umożliwia stworzenie pierzei ulic o różnych charakterach – wyższej wzdłuż Kołobrzeskiej i niższej na styku z zabudową historyczną. Zabieg ten ma na celu wykreowanie strefy przejściowej, która wysokościowo nawiązuje do zabudowy historycznej. Idea ochrony historycznej struktury, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków podkreślane są elementy historyczne, a nową tkankę możliwą do realizacji kreuje się w odrębny sposób. Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej został ustalony dach płaski (w terenach 02-M/U32 i 08-M/U32 w obszarach „a”) i dowolny (w terenach 31-M/U32 i 32-M/U32) oraz narzucono maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej (w głębi obszaru) tworzącej jednorodną enklawę.

4.2. Uwaga dotyczy obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy z 17 m do 14 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej - w terenach: 02-M/U32 (obszar „a”), 08-M/U32 (obszar „a”), 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 17 m wynika z konieczności zapewnienia spójności z istniejącym i planowanym charakterem zabudowy pierzei ulicy Kołobrzeskiej, która stanowi istotny element przestrzenny w strukturze urbanistycznej dzielnicy. Wysokość ta odpowiada zabudowie o 4–5 kondygnacjach nadziemnych tj. zabudowie występującej w obecnej formie, budującej pierzeję ulicy Kołobrzeskiej. Należy przy tym zaznaczyć, że dla południowo-wschodniej pierzei ul. Kołobrzeskiej (poza obszarem planu) obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania, które umożliwiają realizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Kołobrzeskiej do wysokości 20 m. Ustalona wysokość 17 m umożliwia ukształtowanie czytelnej pierzei miejskiej i racjonalne zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w sąsiedztwie jednej z głównych ulic układu komunikacyjnego miasta. Powyższy parametr wraz z pozostałymi wskaźnikami zabudowy godzi interes publiczny z prywatnym i jest zgodny z polityką zrównoważonego rozwoju i zasadami ładu przestrzennego. Ustalona wysokość stanowi konsensus poparty szczegółowymi analizami przestrzennymi prowadzonymi w kontekście przychylenia się przez Prezydenta do wniesionych przez Radę Dzielnicy i lokalną społeczność uwag, zmierzających do obniżenia wysokości zabudowy w pierzei ulicy do 15 m w stosunku do uprzednio ustalonej wysokości 20 m. Zaproponowana w uwadze wysokość 14 m – odpowiadająca zabudowie 3-kondygnacyjnej – uznana została za nieadekwatną dla charakteru tych terenów i ich roli w strukturze przestrzennej dzielnicy. Ustalenia w tym zakresie uzyskały akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków poprzez uzgodnienie projektu planu w postanowieniu z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021.

4.3. Uwaga dotyczy zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 35% w pierzei ul. Kołobrzeskiej w obszarach „a” oraz do 25% w obszarach „b”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu maksymalne wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla wymienionych terenów wynikają z wizji urbanistycznej, która zakłada wprowadzenie nowej zabudowy porządkującej przestrzeń ulicy Kołobrzeskiej i będącej kontynuacją założeń szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale jej całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ustalenia planu mają na celu zachowanie elementów historycznych oraz umożliwienie realizacji nowej tkanki w pierzei Kołobrzeskiej kreowanej w sposób odmienny od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru, tworzącej jednorodną enklawę. Dostosowanie zatem maksymalnej powierzchni zabudowy do formy i skali zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską z punktu widzenia m.in. ładu przestrzennego byłoby niekorzystne dla pierwszej linii zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej. Ustalenia w tym zakresie uzyskały akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków poprzez uzgodnienie projektu planu w postanowieniu z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021.

4.4. Uwaga dotyczy zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających wskaźnik intensywności zabudowy w pierzei ul. Kołobrzeskiej - 31-M/U32 (obszar „b”), 32-M/U32, 02-M/U32 (obszar „a” i „b”), 08-M/U32 (obszar „a” i „b”).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 2.6.

Ponadto ustalony wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy Kołobrzeskiej został odpowiednio dostosowany do przyjętej w planie maksymalnej wysokości zabudowy 17 m. Obniżenie było wynikiem uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Gdańska uwag złożonych po wyłożonym w lutym 2022 r. projekcie planu. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy jest spójny z pozostałymi parametrami zabudowy. Ustalenia w tym zakresie uzyskały akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków poprzez uzgodnienie projektu planu w postanowieniu z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021.

4.5. Uwaga dotyczy zawyżonych parametrów ustalonej w projekcie planu długości elewacji frontowych zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej na 35 m oraz wzdłuż ul. Arkońskiej i Szczecińskiej na 20 m. Wniosek o dostosowanie długości elewacji frontowych do niegdyś istniejącego (historycznego) podziału na działki także w pierzei ul. Kołobrzeskiej i proporcjonalne zmniejszenie tego wskaźnika w strefie zabudowy wielorodzinnej i usługowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie planu parametr dla przyszłej zabudowy w zakresie maksymalnej długości elewacji frontowej wskazuje wartość maksymalną, a nie obligatoryjną. Oznacza to możliwość swobodnego kształtowania podziałów zabudowy w sposób bardziej zróżnicowany, w tym również nawiązujący do historycznego układu parcelacyjnego. Wartości maksymalnych długości elewacji wynikają z potrzeby racjonalnego zagospodarowania przestrzeni oraz dostosowania planu do aktualnego, a nie historycznego stanu prawnego, który uległ przekształceniu, co skutkuje innymi niż dawniej możliwościami inwestycyjnymi i strukturalnymi. Ustalone maksymalne długości elewacji frontowej od strony ulic Kołobrzeskiej - jednej z głównych ulic obszaru objętego planem, oraz Arkońskiej i Szczecińskiej pozwoli na wykreowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem skali zabudowy charakterystycznej dla miejskich pierzei.

5. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.06.2025 r. (L.p. 1802/062025)

5.1. Uwaga dotyczy zmiany kształtu dachu z płaskiego na dowolny lub stromy w kartach terenów 02-M/U32 obszar „a” i 08-M/U32 obszar „a”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu w zakresie kształtu dachu w pierzei ulicy Kołobrzeskiej, zostały sformułowane w oparciu o ideę, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, podkreślane są elementy historyczne, a nową tkankę kreuje się w odrębny sposób. Zabudowa historyczna występująca w obszarze planu charakteryzuje się dachami stromymi, natomiast dachami płaskimi zabudowa modernistyczna - blokowa oraz współczesna realizowana w ostatnich latach zwłaszcza w pierzei ul. Kołobrzeskiej. Zgodnie z przyjętymi standardami dla pierzei ulicy Kołobrzeskiej (stosowanymi w planach miejscowych na odcinkach ulicy poza obszarem planu), dla nowej zabudowy został ustalony dach płaski. Rzeczony brak symetryczności ustaleń w zakresie kształtu dachu dla obu pierzei ulicy Kołobrzeskiej wynika z realizacji warunku Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postawionego na etapie ustawowych uzgodnień projektu planu - wskazującego budynki przy ul. Kołobrzeskiej 9, 17 i 19 do ochrony. Niezależnie od realizacji zastrzonego warunku organu konserwatorskiego wskazującego ww. budynki do ochrony w projekcie planu utrzymano standard w zakresie geometrii dachów przyjęty w dokumentach planistycznych dla ulicy Kołobrzeskiej ustalając w terenach 31-M/U32 i 32-M/U32 dach dowolny. Ustalenie to w przypadku realizacji nowej zabudowy umożliwia realizację dachu płaskiego mimo występowania w tych terenach również dachów stromych w budynkach objętych ochroną.

5.2. Uwaga dotyczy objęcia ochroną wartości kulturowych budynku zlokalizowanego przy ul. Słupskiej 29 ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków – karta terenu 02-M/U32 obszar „b”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obiekt przy ulicy Słupskiej 29 obecnie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków, co stanowiło podstawę do jego uwzględnienia w analizach dziedzictwa kulturowego w ramach prac planistycznych. W toku weryfikacji stanu zachowania budynku ustalono, iż obiekt ten w wyniku przekształceń utracił wartości historyczne w postaci kompozycji ściany frontowej, detalu architektonicznego, detalu dachu, użytych materiałów kolorystyki, podziału oraz proporcji stolarki okiennej, cokół budynku uległ obniżeniu, przez co zaburzone zostały jego proporcje. Tym samym obiekt utracił cechy, które uzasadniałyby objęcie go ochroną konserwatorską w ustaleniach projektu planu. Po przeprowadzonej weryfikacji Prezydent Miasta Gdańska wystąpił w sierpniu 2020 r. do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wykreślenie obiektu z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków celem dostosowania do stanu rzeczywistego ewidencji. Należy również podkreślić, że projekt planu został uzgodniony z właściwym organem ochrony zabytków- Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem z dnia 21.02.2025 r. znak ZN.5150.135.10.2021. Potwierdza, to że przyjęte rozwiązania, w tym brak ochrony konserwatorskiej dla przedmiotowego obiektu, są zgodne ze stanowiskiem organu odpowiedzialnego za ochronę dziedzictwa kulturowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/378/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 sierpnia 2025 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 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/378/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVIII/378/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Odzwierciedlenie graficzne zasad kształtowania zabudowy.

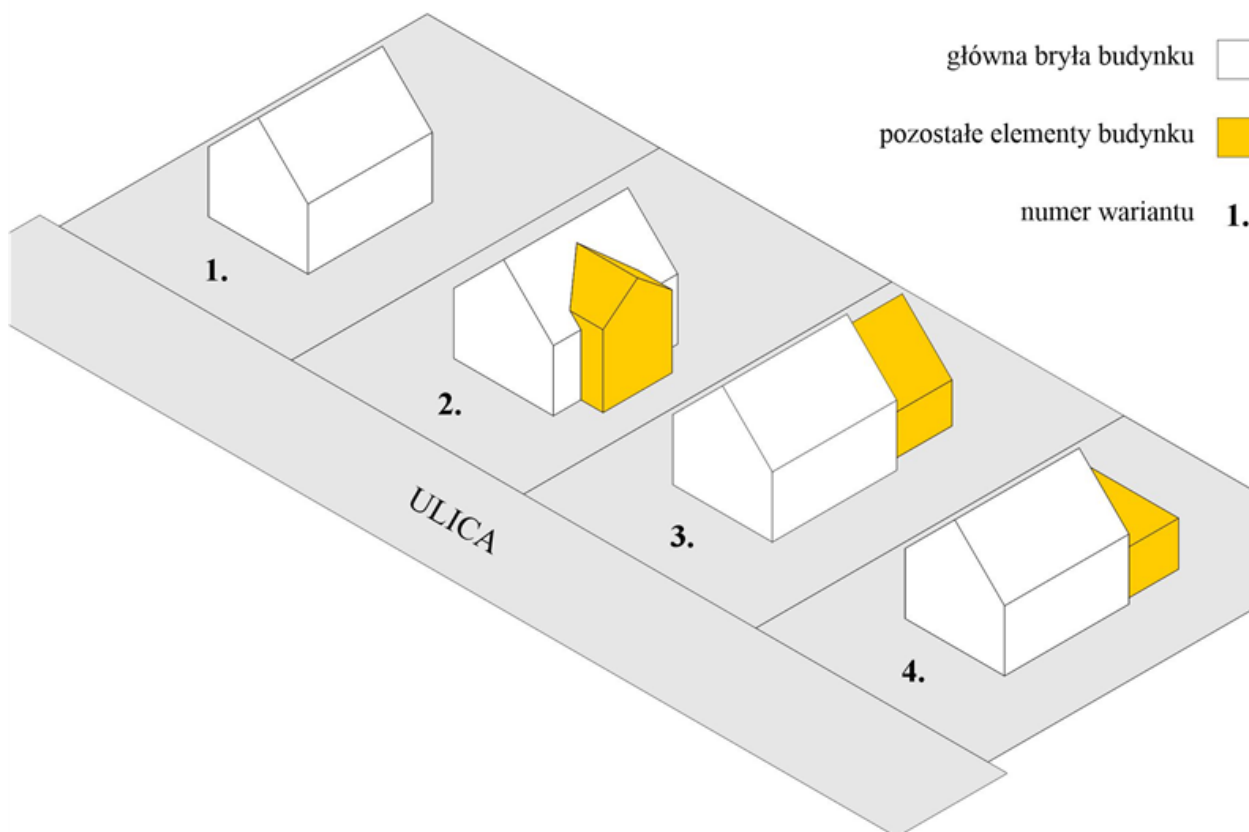
Ustalone w planie zasady kształtowania zabudowy mają na celu ochronę historycznego zespołu zabudowy z I połowy XX wieku. Dotyczą rozbudowy budynków istniejących, w tym o wartościach kulturowych i budynków nowoprojektowanych. Załącznik jest odzwierciedleniem zapisanych w kartach terenów ustaleń i ma na celu ich zwizualizowanie w przystępnej i łatwej w interpretacji formie graficznej. Jest wizualną podpowiedzią dla inwestora oraz poradnikiem dla projektanta, ułatwiającym interpretację zapisów będących wynikiem analiz historycznej struktury zabudowy, przekroju ulic oraz ładu przestrzennego.

W układzie szczytowym główna bryła budynku może być powiększona o jednostronny ryzalit wysunięty ze ściany bocznej elewacji oraz o dodatkową bryłę budynku lub dodatkową część budynku wysuniętą ze ściany tylnej elewacji.

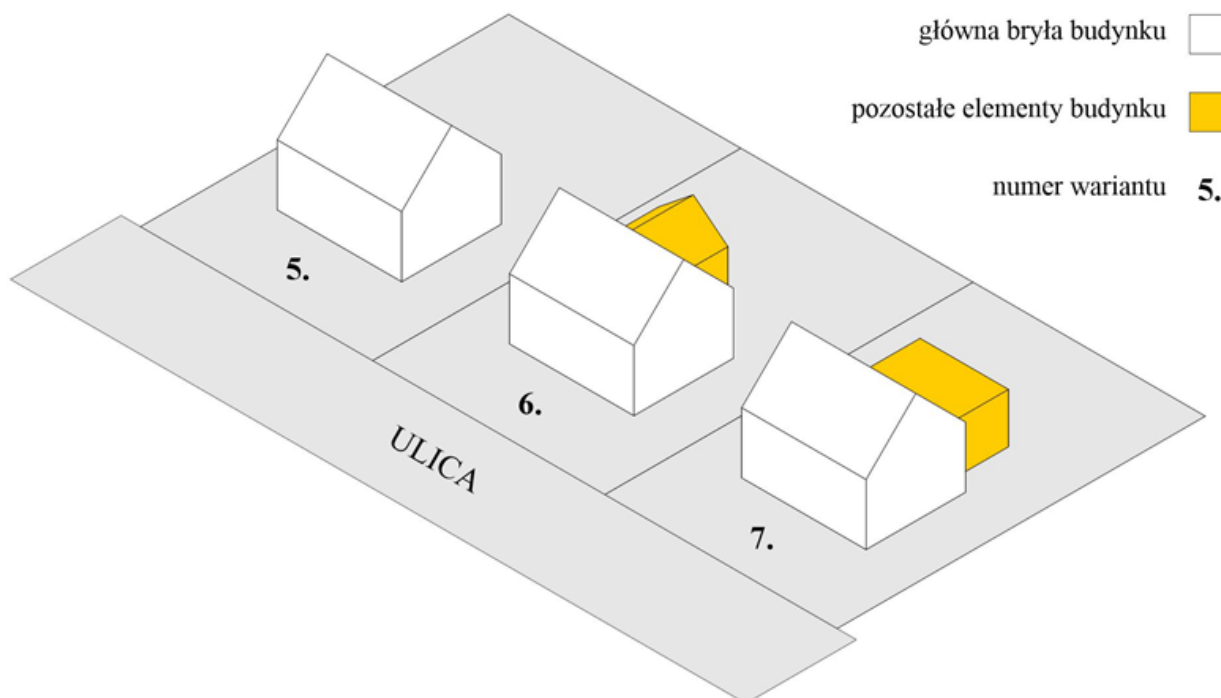
W układzie kalenicowym główna bryła budynku może być powiększona o jednostronny ryzalit lub dodatkową część budynku wysuniętą ze ściany tylnej elewacji.

Tereny, których dotyczy załącznik: 01-M22, 03-M22, 07-M22, 10-M22, 11-M22, 13-M22, 14-M22, 16-M22, 17-M22, 19-M22, 20-M22, 22-M22, 25-M/U31, 26-M/U31, 28-M/U31.

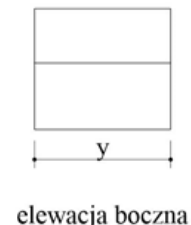
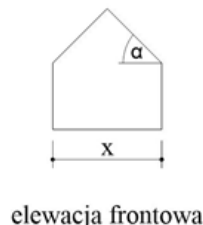
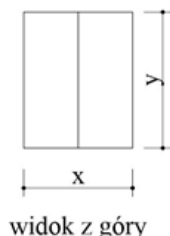
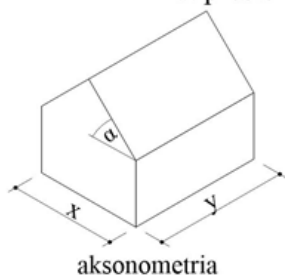
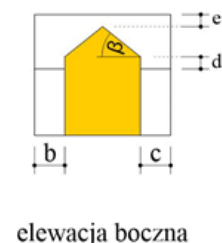
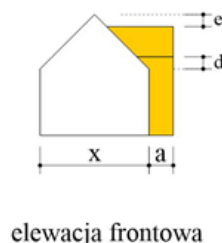
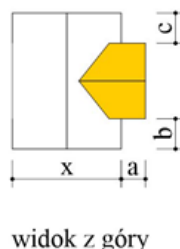
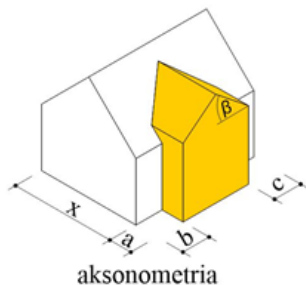
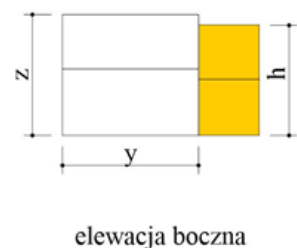
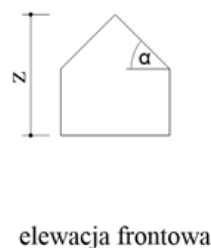
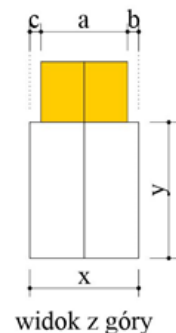
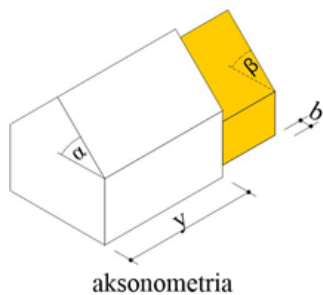
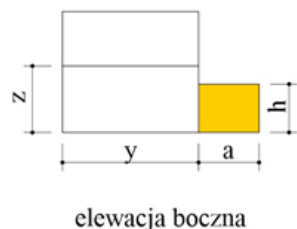
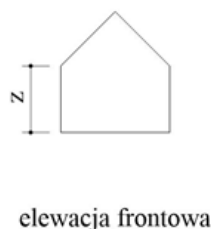
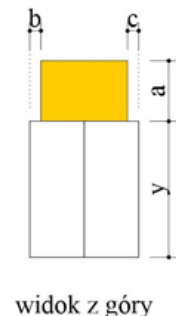
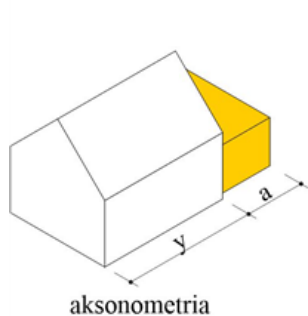
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY O UKŁADZIE SZCZYTOWYM



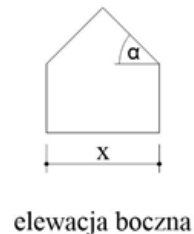
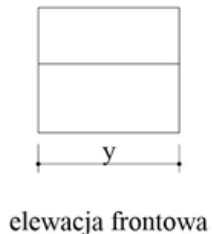
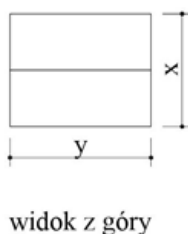
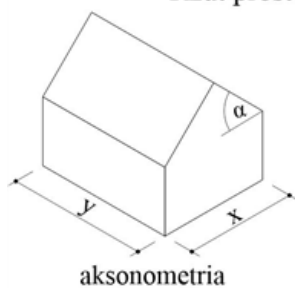
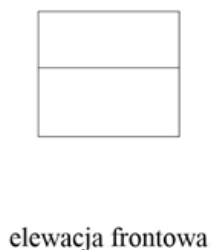
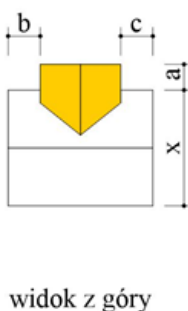
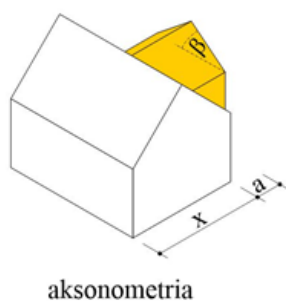
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY O UKŁADZIE KALENICOWYM



UKŁAD SZCZYTOWY

Wariant 1. Główna bryła budynku.Rzut prostokątny; powierzchnia rzutu $\leq 130 \text{ m}^2$; $x \leq 11 \text{ m}$; $y \leq 1,3x$; $\alpha \geq 45^\circ$ **Wariant 2. Ryzalit.** $a \leq 2 \text{ m}$; $b \geq 2 \text{ m}$; $c \geq 1 \text{ m}$; $d, e \geq 1 \text{ m}$; $\beta \geq 30^\circ$ **Wariant 3. Dodatkowa bryła budynku.** $b, c \geq 0,5 \text{ m}$; $a < x$; $h \leq z - 1 \text{ m}$; $\beta = \alpha$ **Wariant 4. Dodatkowa część budynku.** $a \leq 0,5y$; $b, c \geq 0,5 \text{ m}$; $h \leq z$ 

UKŁAD KALENICOWY

Wariant 5. Główna bryła budynku.Rzut prostokątny; powierzchnia rzutu $\leq 130 \text{ m}^2$; $x \leq 11 \text{ m}$; $y \leq 1,3x$; $\alpha \geq 45^\circ$ **Wariant 6. Ryzalit.** $a \leq 0,6x$; $b, c \geq 1 \text{ m}$; $g, h \geq 1 \text{ m}$; $\beta \geq 30^\circ$ **Wariant 7. Dodatkowa część budynku.** $a \leq 0,5y$; $b, c \geq 1 \text{ m}$; $h \leq z$ 