

**UCHWAŁA NR XII/283/15  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kolonia Jordana w rejonie Cmentarza Garnizonowego w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072).

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kolonia Jordana w rejonie Cmentarza Garnizonowego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1229) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 13,3 ha, którego granice stanowią: od północy - ulica Kolonia Przybyszewskiego i tereny leśne, od wschodu - Cmentarz Garnizonowy i Cmentarz Żołnierzy Radzieckich oraz ulica Dąbrowskiego, od południa - ulica Dziekuć-Maleja oraz południowa granica użytku ekologicznego "Luneta z Pasikonikiem", od zachodu - ulica Świdnicka, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:
  - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
  - b) stróża lub
  - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni,

tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

- 6) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
  - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 7) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
  - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia

zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

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

10) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:

a) typ zabudowy,

b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpityowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;

12) **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;

13) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

14) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

15) **słup ogłoszeniowo-reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastopłu o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;

16) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

17) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

### § 3.

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

#### 1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 zabudowa mieszkaniowa** - wszystkie formy.

#### 2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

#### 3. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

- 1) z wyłączeniem:
  - a) stacji paliw,
  - b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
  - c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
- 2) dopuszcza się:
  - a) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
  - b) salony samochodowe (z serwisem),
  - c) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) budynki zamieszkania zbiorowego,
  - e) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa**. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

#### 5. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa: **P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa**. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług:

- 1) z wyłączeniem:
  - a) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodnich) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,

- c) obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - d) obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
  - e) szpitali i domów opieki społecznej,
  - f) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 6. Zieleń:

- 1) **ZN zieleń objęta formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;**
- 2) **ZP62 zieleń urządzona** - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;
- 3) **ZC cmentarze.**

#### 7. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
- 2) **KD81 ulice lokalne;**
- 3) **KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

8. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 7 dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

### § 4.

- 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
- 2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 5.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów

1	2	3	strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
3	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
4	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
5	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
6	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
7	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
9	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
10	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
11	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
12	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
13	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
14	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 12	min. 3
16	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 2
17	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4

18	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
19	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 - szkoły podstawowe, min. 5 - gimnazja
20	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
21	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min.4 lub min. 6
22	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
23	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
24	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
25	Stacje bezobsługowe	–	0	0
26	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
27	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2
28	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 1
29	Cmentarze	100 m <sup>2</sup> pow. terenu	0,1 ale nie mniej niż 20 ogółem	min. 0,01, ale nie mniej niż 10 ogółem

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.
3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

## § 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów.

### 1. Zakazuje się umieszczania:

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

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

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

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70

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

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

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

### 4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:



- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6 oraz pkt 7 lit. a i b;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>
- 7) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
  - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
  - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

## § 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 010.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001–M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

1. **Numer terenu: 001.**
2. **Powierzchnia terenu: 2,62 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: M22** teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
4. **Funkcje wyłączone:** domy mieszkalne w zabudowie szeregowej.
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, 14, 17;
  - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 4) na ścianie (budyńku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>, nie dotyczy budynków, o których mowa w ust. 10 pkt 3;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, (przykładowo: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, itp.).

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 12 m od północnej i wschodniej granicy terenu - jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne w liniach rozgraniczających terenów 007-KX i 008-KD80 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 72 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie od 6 m do 13 m,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca lub bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

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

- 1) dostępność drogowa - od ulicy Giełguda (008-KD80) oraz z ciągu pieszo-jezdnego 007-KX;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji Grodziska;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-5,
  - b) zachowanie i ochrona istniejącej nawierzchni brukowej jezdni na dojeździe do budynków, o których mowa w pkt 3;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych położone przy ulicy Giełguda 21, 23, 27, oznaczone na rysunku planu - ochronie podlega historyczna bryła budynków.

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

- 1) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

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

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

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

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

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

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

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

- 2) na terenie, jak na rysunku planu, znajdują się tereny zagrożone ruchami masowymi wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerami 3951 i 3952 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 10 pkt 3;
- 2) zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej w pasie izolującym teren cmentarza - jak na rysunku planu - do czasu realizacji cmentarza na terenie 003-ZC.

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

- 1) zalecane podziały na działki - jak na rysunku planu, zalecany podział nie dotyczy wydziełów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach zagrożonych ruchami masowymi wymienionych w ust. 16 pkt 2 ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
- 3) w części północno-centralnej występują niekorzystne warunki topoklimatyczne - układ projektowanej zabudowy nie może tworzyć przeszkód utrudniających przepływ powietrza w tej części terenu;
- 4) nowe nasadzenia zieleni wysokiej nie powinny tworzyć zwartych grup prostopadłych do osi zagłębienia terenu;
- 5) istniejące historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 9.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002–ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu: 002.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,68 ha.**

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

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 14;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: formie latarni, małej architektury, itp.).

**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 ulic: Giełguda (008-KD80) oraz Świdnickiej (009-KD80);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych - wyklucza się,
  - b) dla rowerów - dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji Grodziska;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zachowanie istniejących szpalerów drzew;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

- 1) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego dojrzałego drzewostanu.

#### **12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 5) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 i ust. 11 pkt 2.

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

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

- 1) planowane działania:
  - a) uporządkowanie terenu wraz z istniejącą zielenią,
  - b) wprowadzenie małej architektury;
- 2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych;

3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 9 i 12.

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, w pasie izolującym teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** historyczna lokalizacja cmentarza św. Józefa i św. Brygidy.

## **§ 10.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-ZC** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,17 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZC cmentarz.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 17;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie latarni, małej architektury, itp.).

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** dopuszcza się realizację sztaletu publicznego w dowolnej lokalizacji.

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

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

- 1) dostępność drogowa - od ulicy Giełguda (008-KD80) oraz z ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 004-M/U31, jak na rysunku planu;
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych - zgodnie z §5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w pasie drogowym ulicy Giełguda (008-KD80),
  - c) dla rowerów - zgodnie z §5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji Grodziska;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zachowanie istniejących szpalerów drzew;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

- 1) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego dojrzałego drzewostanu w części zachodniej.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 5) zieleni: kształtowana dowolnie z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 i ust. 11 pkt 2.

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

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

- 1) planowane działania: zmiana przeznaczenia terenu na cmentarz;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 9 i 12.

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

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

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** w części zachodniej - historyczna lokalizacja cmentarza św. Józefa i św. Brygidy.

## § 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004 –M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu: 004.**

**2. Powierzchnia terenu: 4,42 ha.**

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) garaże boksowe i zabudowa gospodarcza.

**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, 12, 14, 17;
- 2) ciąg pieszo-jezdny łączący ulicę Świdnicką (009-KD80) z ciągiem pieszo-jezdnym ustalonym w terenie 005-P/U41 - jak na rysunku planu;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 5) na ścianie (budyńku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 36 m<sup>2</sup>;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 70%,



b) dla zabudowy usługowej: 50%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: 0, maksymalna: 0,8;

5) wysokość zabudowy:

a) w pierzei ulicy Dziekuć-Maleja (009-KD80) - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 65 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,

b) na pozostałym obszarze - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 75 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- w pierzei ulicy Dziekuć-Maleja (009-KD80): od 6 m do 13 m,

- na pozostałym obszarze: od 6 m do 16 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny;

9) inne: na terenie inwestycyjnym - w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań - należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  p.u. mieszkań.

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

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

1) dostępność drogowa - od ulic: Świdnickiej i Dziekuć-Maleja (009-KD80) oraz z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji Grodziska;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;

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

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

- 1) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

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

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

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

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

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
  - c) wprowadzenie małej architektury;
  - d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, w pasie izolującym teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego;

- 2) zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej związanej z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności w pasie izolującym teren cmentarza - jak na rysunku planu - do czasu realizacji cmentarza na terenie 003-ZC;
- 3) teren po zachodniej stronie granicy zlewni - jak na rysunku planu - położony w zlewni Potoku Siedlickiego - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

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

- 1) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" - jak na rysunku planu - zaleca się realizację pierwszego etapu nowego zainwestowania mieszkaniowego w celu przeniesienia lokatorów istniejącej zabudowy substandardowej i uwolnienia terenu pod nowe inwestycje mieszkaniowo-usługowe oraz pod funkcję cmentarza na terenie 003-ZC;
- 2) zalecane podziały na działki - jak na rysunku planu, zalecany podział nie dotyczy wydziełów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 3) w części północnej oraz północno-wschodniej występują niekorzystne warunki topoklimatyczne - układ projektowanej zabudowy nie może tworzyć przeszkód utrudniających przepływ powietrza w tej części terenu;
- 4) nowe nasadzenia zieleni wysokiej nie powinny tworzyć zwartych grup prostopadłych do osi zagłębienia terenu;
- 5) teren położony w sąsiedztwie cmentarza Garnizonowego;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

#### **§ 12.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-P/U41** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu: 005.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,62 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej.**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) funkcja produkcyjna poza produkcją nagrobków i kamieniarstwem;
- 2) funkcja składowa poza składowaniem materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych;
- 3) stacje paliw;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie działek nr 501, 502, 503, 500/2 i 511/1 o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12, 14,17;

- 2) ciąg pieszo - jezdny łączący ulicę Dziekuć-Maleja (009-KD80) z ciągiem pieszo-jezdnym ustalonym w terenie 004-M/U31 - jak na rysunku planu;
- 3) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic: Dziekuć-Maleja (009-KD80) i Dąbrowskiego (010-KD81) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: 0, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie od 6 m do 10 m,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

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

- 1) dostępność drogowa - od ulicy Dziekuć-Maleja (009-KD80) oraz z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji Grodziska;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;

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

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

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

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

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

5) zieleń: kształtowana dowolnie.

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

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

1) planowane działania:

a) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej,

b) remont i modernizacja istniejącej zabudowy usługowej,

c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,

b) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej,

c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

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

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

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego;

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

1) teren położony w sąsiedztwie cmentarza Garnizonowego;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

### § 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006-ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu: 006.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,64 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: ZN** użytek ekologiczny "Luneta z Pasikonikiem".

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

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

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

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 14;

2) zakaz lokalizacji nośników reklam;

3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego obszaru, o którym mowa w ust. 16.

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

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

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

1) dostępność drogowa - od ulicy Dziekuć-Maleja (009-KD80);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: nie ustala się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: nie dotyczy;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: nie ustala się;
  - 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
  - 3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 9.
- 15. Stawka procentowa:** 30%.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

#### **§ 14.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007-KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

- 1. Numer terenu: 007.**
- 2. Powierzchnia terenu: 0, 04 ha.**
- 3. Klasa i nazwa ulicy: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.**
- 4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
- 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
- 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12;
  - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) dostępność drogowa: od ulicy Giełguda (008-KD80);
  - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zieleń: dopuszcza się.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 15. Stawka procentowa:** 30%.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej / półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągu pieszego.

## **§ 15.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **008-KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

- 1. Numer terenu: 008.**
- 2. Powierzchnia terenu: 0,7 ha.**
- 3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Giełguda.**
- 4. Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 27,5 m;
  - 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;



- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.
- 5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Świdnicką, poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną tzw. Bulwar Akademicki (poza granicami planu).
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu - jak na rysunku planu - położona w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji Grodziska;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zachowanie i ochrona istniejącej nawierzchni brukowej jezdni;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.
- 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.
- 8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu – jak na rysunku planu - objęta granicami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
  - 1) planowane działania:
    - a) renowacja i modernizacja przestrzeni ulicy,
    - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) oczekiwane rezultaty:
    - a) poprawa stanu technicznego, parametrów technicznych i użytkowych ulicy,
    - b) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
  - 3) parametry ulicy ujęte zostały w ust. 4.
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust.8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
  - 5) zieleń: dopuszcza się.
- 11. Stawka procentowa: 30%.**

- 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych wynikających z potrzeb terenu 003-ZC.
- 14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

## § 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **009-KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu: 009.**

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

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej - ulica Świdnicka, ulica Dziekuć-Maleja.**

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 46,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ulicy Świdnickiej.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Dąbrowskiego (010-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Giełguda (008-KD80).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu – jak na rysunku planu – objęta strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zachowanie i ochrona istniejącej nawierzchni brukowej jezdni w części północnej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu – jak na rysunku planu - objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: nie ustala się;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) parametry ulicy ujęte zostały w ust. 4.

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
  - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust.8;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na części terenu objętej wpisem do rejestru zabytków zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego obszaru, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, na pozostałej części terenu części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie, jak na rysunku planu, znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3953 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** na terenie zagrożonym ruchami masowymi, wymienionym w ust.12 pkt 2, zaleca się ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z przebudową i modernizacją jezdni.

## § 17.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **010-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1229.

**1. Numer terenu: 010.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.**

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Dąbrowskiego.**

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 25,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą 3-go Maja (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Powstańców Warszawskich (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) planowane działania: nie ustala się;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) parametry ulicy ujęte zostały w ust. 4.

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

#### **10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust.8;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego obszaru, o którym mowa w ust. 12 pkt 1;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

- 1) część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

#### **§ 18.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Kolonia Jordana w rejonie Cmentarza Garnizonowego 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).

#### **§ 19.**

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kolonia Jordana, Ochota i Przybyszewskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXI/991/04 z dnia 25.11.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 7, poz. 146 z dnia 24.01.2005 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia rejonu węzła komunikacyjnego Brama Oliwska w mieście Gdańsku, uchwała nr VII/109/07 z dnia z 26.02.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 98, poz. 1547 z dnia 21.05.2007 r.).

#### **§ 20.**

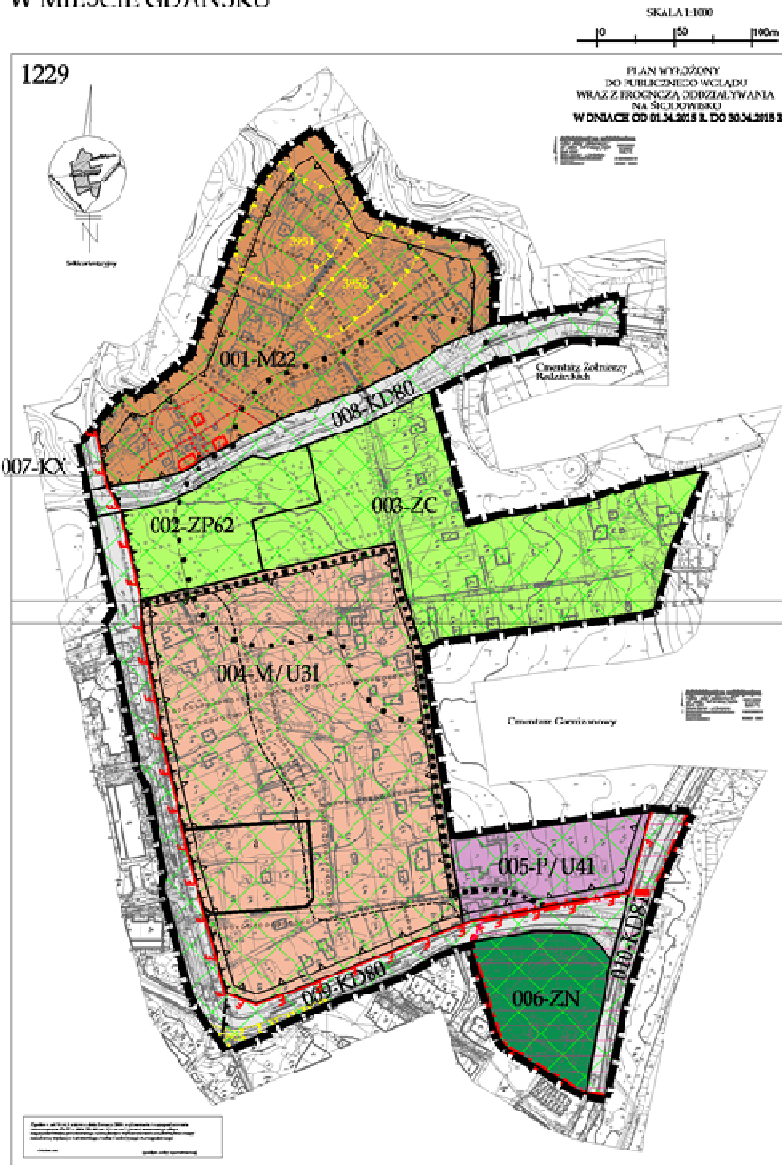
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/283/15  
 Rady Miasta Gdańska  
 z dnia 25 czerwca 2015 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 KOLONIA JORDANA W REJONIE CMENTARZA GARNIZONOWEGO  
 W MIEŚCIE GDAŃSKU**



**SYMBOLIKA**

	Granice obszarów sąsiadującego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania
006-KD81	Tereny zabudowy mieszkaniowej (z wyjątkiem terenów o zabudowie szeregowej, w tym w zabudowie szeregowej, w tym w zabudowie szeregowej)
M22	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
M/U31	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
P/U41	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
ZN	Tereny zabudowy o charakterze usługowym
ZP62	Tereny zielonej infrastruktury
ZC	Cmentarze
KD80	Tereny ulic ogólnych
KD81	Tereny ulic lokalnych
KX	Tereny wydzielonych ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-towarowych itd.
	Multi-lane road (multi-lane road)
	Linie podziału wewnętrznego
	Linie identyfikacyjne obszarów wyznaczone liniami podziału wewnętrznego
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Granice obszarów wyznaczonych do niestwierdzonych
	Strefy ochrony archeologicznej
	Obszary wartości kulturowych
	Ciągi przynależne
	Granice obszarów rehabilitacji (istniejącej) zabudowy i infrastruktury technicznej

**SYMBOLIKA**

	Historyczne podziały na działki
	Zakresowe podziały na działki / budowlane
	Tereny zagrodzone ruhanami masowymi
	Granice pasów przydrożnych lewni szarych
	Granice działy
	Granice strefy ochrony ekspozycji

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

**SYMBOLIKA**

	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)
	Obszar objęty Systemem Technicznym Obszarów Ekologicznych (OSTAB)

### **Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kolonia Jordana w rejonie Cmentarza Garnizonowego w mieście Gdańsku wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 2 stycznia 2015 roku do 2 lutego 2015 roku oraz od 1 kwietnia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku.

#### **Po pierwszym wyłożeniu w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:**

1. Pismem z dnia 10.02.2015 r. Akademicka Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o:

a) zmniejszenie - w karcie terenu 004-M/U31 - dopuszczalnej wielkości obiektów handlowych z 2000 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>. Jako uzasadnienie wskazano mniejszą uciążliwość obiektów handlowych o mniejszej powierzchni, co jest istotne dla komfortu zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie.

#### **Uwaga uwzględniona.**

b) wprowadzenie - w karcie terenu 004-M/U31 - zapisu zapewniającego powszechną dostępność do ciągów pieszo-jezdnymi.

**Uwaga bezprzedmiotowa**, ponieważ ciąg pieszo-jezdny wyznaczony w terenie 004-M/U31 został ustalony jako przestrzeń publiczna i będzie dostępny dla wszystkich mieszkańców, co zostało zapisane w §11 ust. 6 i 12 (karta terenu 004-M/U31).

2. Pismem z dnia 16.02.2015 r. Pan XY\* wniósł o niepowiększanie terenu cmentarza Garnizonowego, gdyż jest on wystarczający, a Miasto powinno przeznaczyć na cmentarze tereny przy obwodnicy.

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Miasto jest zobowiązane do zabezpieczenia miejsc pochówku dla zmarłych mieszkańców. Zarezerwowanie nowych terenów pod cmentarze jest niezbędne, aby zapobiec deficytowi miejsc grzebalnych, który bez podjęcia przez Miasto odpowiednich kroków mógłby nastąpić na przełomie 2018 i 2019 roku. Projekt planu przewiduje przeznaczenie gminnego terenu przylegającego do istniejących nekropolii, położonego pomiędzy ulicą Giełguda a ulicą Kolonia Jordana, na powiększenie cmentarza Garnizonowego. Rozszerzanie granic istniejących cmentarzy jest bardziej racjonalnym rozwiązaniem niż budowa nowych (od podstaw), gdyż daje możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury, jak kaplice, sieci wodociągowe, parkingi i dojazdy, co w mniejszym stopniu obciąża miejski budżet.

#### **Po drugim wyłożeniu w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wniósł Pan XY\* pismem z dnia 14.05.2015 r:**

1. Pan XY\* wniósł o niewykorzystywanie wschodniej części dawnego cmentarza św. Józefa i św. Brygidy na funkcje cmentarne (teren 003-ZC) i włączenie tego obszaru do terenu 002-ZP. Jako uzasadnienie wskazał:

a) zbliżenie się cmentarza na odległość ok 100 m od zabudowy mieszkaniowej Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

- b) brak miejsc parkingowych w górnej części ul. Giełguda, co spowoduje zastawianie parkingów na osiedlu Focha przez osoby odwiedzające cmentarz, zwłaszcza w okresie Wszystkich Świętych,
- c) zmniejszenie o połowę dawnego cmentarza św. Józefa i św. Brygidy (obecnie park) oraz bliskość cmentarza spowoduje utratę możliwości rewitalizacji tego obszaru i stworzenia w nim miejsca odpoczynku dla mieszkańców istniejącej i planowanej w sąsiedztwie zabudowy,
- d) rozbudowa cmentarza uniemożliwi pieszym korzystanie ze skrótu przez park w drodze na przystanek tramwajowy i spowoduje konieczność chodzenia po ulicy Giełguda, gdzie nie ma chodnika,
- e) wschodni fragment dawnego cmentarza św. Józefa i św. Brygidy stanowi tylko 20% powierzchni przeznaczonej w projekcie planu pod teren 003-ZC, więc powiększenie cmentarza tylko o obszar przy ul. Kolonia Jordana powinno wystarczyć.

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

- a) Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych reguluje rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia - odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

W rozpatrywanym przypadku warunek dostępności do wodociągu jest spełniony, co oznacza, że cmentarz mógłby być zlokalizowany w odległości 50 m od zabudowy mieszkaniowej Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Projekt planu uwzględnia dwukrotnie większy dystans.

- b) Projekt planu obejmuje górny fragment ulicy Giełguda (teren 008-KD80), którą ustalono jako ulicę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających od 13 do 27,5 m. W wyposażeniu minimalnym musi znaleźć się chodnik i trasa rowerowa. Szerokość rezerwy terenowej pod pas drogowy uwzględnia realizację prostopadłych do ulicy miejsc postojowych na potrzeby nowego cmentarza, co zapisano w §15 ust. 13: „dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych wynikających z potrzeb terenu 003-ZC”. Prognozowana liczba miejsc postojowych na potrzeby cmentarza uwzględnia codzienne jego funkcjonowanie, a wzmożony ruch związany ze Świętem Zmarłych występuje raz do roku i w tym okresie muszą być zastosowane nadzwyczajne rozwiązania z dziedziny organizacji ruchu. W tym przypadku Miasto organizuje tymczasowy parking na pl. Zebrań Ludowych.
- c) Zmniejszenie dawnego cmentarza św. Józefa i św. Brygidy nie uniemożliwi urządzeniu tu miejsca wypoczynku, gdyż projekt planu ustala na tym fragmencie teren zieleni urządzonej (002-ZP62) z licznymi zapisami dotyczącymi ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i kształtowania przestrzeni publicznych, jak na przykład: uporządkowanie terenu wraz z istniejącą zielenią, zachowanie istniejących szpalerów drzew, wprowadzenie małej architektury, poprawa wizerunku terenu i uporządkowanie przestrzeni publicznych.



Ponadto przeznaczenie całego terenu dawnego cmentarza św. Józefa i św. Brygidy pod park – zgodnie z załączonym rysunkiem - nie zmieniłoby faktu, że będzie on przylegał do cmentarza.

- d) Przeznaczenie wschodniej części dawnego cmentarza (obecnie parku), przez który obecnie odbywa się ruch pieszy, na nowy cmentarz nie oznacza zakazu przechodzenia przez ten teren. Plan nie zakazuje wykonania odpowiednich furtek w ogrodzeniu umożliwiających przejście przez obszar cmentarza.

Ponadto w wyposażeniu minimalnym ulicy Giełguda (teren 008-KD80) ustalono chodnik.

- e) Miasto jest zobowiązane do zabezpieczenia miejsc pochówku dla zmarłych mieszkańców. Zarezerwowanie nowych terenów pod cmentarze jest niezbędne, aby zapobiec deficytowi miejsc grzebalnych, który bez podjęcia przez Miasto odpowiednich kroków mógłby nastąpić na przełomie 2018 i 2019 roku. Projekt planu przewiduje przeznaczenie gminnego terenu przylegającego do istniejących nekropolii, położonego pomiędzy ulicą Giełguda a ulicą Kolonia Jordana, na powiększenie cmentarza Garnizonowego.

Wschodni fragment dawnego cmentarza (obecnie parku) włączony w projekcie planu do terenu 003-ZC ma powierzchnię około 4 700 m<sup>2</sup>, co przy realizacji jedynie tradycyjnych grobów ziemnych niepogłębionych daje możliwość lokalizacji ponad 1000 miejsc pochówku (około 4000 – na całym 003-ZC). W przypadku grobów pogłębionych, pochówków ziemnych urnowych i realizacji kolumbariów liczba ta znacznie wzrośnie. Dlatego wskazane jest włączenie wschodniego fragmentu parku do terenu cmentarza.

Rozszerzanie granic istniejących cmentarzy jest bardziej racjonalnym rozwiązaniem niż budowa nowych (od podstaw), gdyż daje możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury, jak kaplice, sieci wodociągowe, parkingi i dojazdy, co w mniejszym stopniu obciąża miejski budżet.

2. Pan XY\* wniósł o wyznaczenie ciągów pieszych przez teren 004-M/U31. Jako uzasadnienie wskazał:

- a) możliwość utworzenia grodzonego osiedla na terenie 004-M/U31, co będzie sytuacją niekomfortową dla mieszkańców Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, gdyż:

- mieszkańcy nowego osiedla będą korzystać z terenów zielonych ASM, jednocześnie uniemożliwiając mieszkańcom ASM korzystanie z terenów zielonych nowego osiedla,
- ograniczenie możliwości przechodzenia przez teren 004-M/U31,

- b) używanie przez mieszkańców ASM obecnych dróg nieutwardzonych przebiegających przez teren 004-M/U31 jako dojścia do przystanku tramwajowego, dworca głównego i centrum, a w szczególności:

- likwidacja przejścia wzdłuż ul. Kolonia Ochota będzie wymagała od mieszkańców ul. Poniatowskiego nakładania około 100 m drogi wzdłuż ul. Świdnickiej i Dziekuć-Maleja,
- likwidacja przejścia wzdłuż ul. Kolonia Jordana będzie wymagała od mieszkańców ul. Świdnickiej i Focha nakładania około 80 m drogi.

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

a) Po nabyciu gruntu gminnego przez inny podmiot (np. dewelopera) istnieje możliwość realizacji na terenie 004-M/U31 jednego lub kilku ogrodzonych inwestycji. Istotą wykonywania prawa własności przez właściciela jest możliwość ograniczenia dostępu do nieruchomości osobom postronnym. Plan miejscowy nie może tego prawa negować. Ponadto ustalenie publicznych ciągów pieszych w śladzie istniejących dróg nieutwardzonych (obecnych skrótów) bardzo ograniczyłoby możliwości inwestycyjne terenu 004-M/U31, tym samym zniechęcając potencjalnych nabywców, a w efekcie końcowym mogłoby zniweczyć szansę na przekształcenie zdegradowanego obszaru, co jest jednym z celów sporządzenia przedmiotowego planu.

Teren 004-M/U31 położony jest w obszarze Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), co – zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – narzuca obowiązek ustalenia w planie miejscowym wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na przedmiotowym terenie. I tak w karcie terenu 004-M/U31 - §11 ust. 7 - zapisano wymóg minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej na poziomie minimum 70%. Dodatkowo – w tym samym ustępie – ustalono konieczność urządzenia rekreacyjnych zieleni przydomowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań. Oznacza to, że przyszły inwestor będzie zobligowany do zapewnienia terenów zieleni dla nowych mieszkańców na obszarze nowego osiedla i nie ma zagrożenia dla mieszkańców ASM zwiększeniem ilości osób korzystających z ich terenów zieleni.

Mieszkańcy ASM mają dostęp do istniejących dróg publicznych otaczających teren 004-M/U31 od zachodu i południa (ul. Świdnicka i Dziekuć-Maleja). Wzdłuż północnej i wschodniej granicy przedmiotowego terenu ustalono ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny.

b) Zabudowa przy ulicy Poniatowskiego położona jest w zasięgu 200 m od przystanku autobusowego przy ul. Powstańców Warszawskich, a zabudowa przy ul. Focha i Świdnickiej w zasięgu 300 m od tego przystanku. Daje to mieszkańcom ASM dogodną możliwość dotarcia komunikacją miejską do centrum i dworca głównego, gdzie mogą przesiąść się do tramwaju. Obecne przejście przez nieutwardzone drogi w terenie 004-M/U31 jest jedynie alternatywą, a nie jedyną możliwością dostania się do wspomnianych wyżej miejsc. Mieszkańcy ulicy Poniatowskiego wybierający alternatywne dojście piesze - mimo, że mogą skorzystać z autobusu - mają do pokonania dystans około 1300 m do dworca głównego. Wydłużenie tej odległości o około 100 m nie wydaje się więc znaczące. Podobnie jak wydłużenie dojścia do przystanku tramwajowego (900 m) o 80 m.

*\* anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/283/15  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

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

1. karta terenu nr 008-KD80, ulica dojazdowa - ulica Giełguda o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową, z uzbrojeniem - długość ok. 350 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

## UZASADNIENIE

### Podstawa prawna.

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miasta Gdańska Nr XLIX/1082/14 z dnia 27 lutego 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kolonia Jordana w rejonie Cmentarza Garnizonowego w mieście Gdańsku.

### Położenie.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 13,3 ha, zlokalizowany w sąsiedztwie Śródmieścia Historycznego, a jego granice stanowią: od północy - ulica Kolonia Przybyszewskiego i tereny leśne; od wschodu - cmentarz Garnizonowy i cmentarz Żołnierzy Radzieckich oraz ulica Dąbrowskiego; od południa - ulica Dziekuć-Maleja oraz południowa granica użytku ekologicznego „Luneta z Pasikonikiem”; od zachodu - ulica Świdnicka.

### Cele sporządzenia planu.

- powiększenie cmentarza Garnizonowego o ponad 2 ha w związku z prognozowanym - na przełomie lat 2018/2019 - wyczerpaniem się miejsc grzebalnych na istniejących cmentarzach komunalnych w Gdańsku,
- ustalenie 50-metrowego pasa izolującego cmentarz,
- wprowadzenie nowych zapisów, umożliwiających przekształcenie zdegradowanego obszaru dawnych kolonii,
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

### Spodziewane efekty realizacji planu.

Głównym efektem realizacji ustaleń planu będzie możliwość lokalizacji - w zależności od sposobu zagospodarowania terenu - około 4 tysięcy nowych miejsc pochówku dla zmarłych z terenu Gdańska.

Ponadto projekt planu pozwala na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów poprzez rozwiązania, stanowiące zachętę dla przyszłych inwestorów. Ustalenia zaproponowane w projekcie planu dają możliwość realizacji na terenie Kolonii Przybyszewskiego około 40 nowych mieszkań w zabudowie ekstensywnej - w budynkach o maksymalnie czterech mieszkaniach. Z kolei parametry zabudowy przyjęte w projekcie planu dla Kolonii Ochota umożliwią realizację blisko 20 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej mieszkań i/lub usług.

Likwidacja substandardowej zabudowy mieszkaniowej i przeznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową i usługową nada temu obszarowi miejski charakter i podniesie rangę tego - położonego tak blisko centrum - fragmentu Gdańska.

Realizacja ustaleń planu sprzyjać będzie pomnożeniu dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym - poprawa warunków zamieszkiwania w tym rejonie oraz bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów, jak i ogólnym - całej wspólnoty samorządowej - nowe miejsca pochówku dla mieszkańców Gdańska.

### Plan obowiązujący.

Przeważająca część terenu objętego projektem planu znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kolonia Jordana, Ochota i Przybyszewskiego w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XXXI/991/04 z dnia 25.11.2004 r.), a niewielki fragment obejmujący odcinek ulicy Dąbrowskiego - w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia rejonu węzła

komunikacyjnego Brama Oliwska w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr VII/109/07 z dnia z 26.02.2007r.). Zapisy tych planów ustalają likwidację substandardowych budynków mieszkalnych na terenie dawnych kolonii, a w ich miejscu - nową zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową i usługową oraz park. Przewidziano też wymóg wspólnego projektu i realizacji inwestycji dla poszczególnych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych.

#### Własność gruntów.

Poza pojedynczymi działkami prywatnymi obszar stanowi własność Gminy Miasta Gdańska.

#### Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Większą część obszaru stanowią zdegradowane tereny kolonii, czyli zespoły zabudowy powstałe z przekształceń przedwojennych domków letnich i altanek, pełniących funkcję rekreacyjną, nie dotrzymujące współczesnych standardów. Są to: Kolonia Jordana, Kolonia Przybyszewskiego i Kolonia Ochota.

Na południe od ulicy Giełguda znajduje się niewielki park - teren dawnego cmentarza parafialnego św. Józefa i św. Brygidy - z zachowanymi szpalerami lip wyznaczającymi niegdyś aleje cmentarne. Nekropolia powstała na początku XX w., a zamknięta została 24.11.1946 r.

Obszar planu bezpośrednio przylega do cmentarza Garnizonowego (najstarszego z zachowanych gdańskich cmentarzy) oraz do cmentarza Żołnierzy Radzieckich.

Po północnej stronie ulicy Giełguda istnieją trzy budynki o wartościach kulturowych. Są to domy drewniane o funkcji mieszkaniowej. Czwarty z budynków tworzących zespół został już mocno przekształcony, przez co utracił walory podlegające ochronie.

W części południowej granice planu obejmują fragment fortyfikacji - Luneta Senarmonta, gdzie w 2000 roku ustanowiono użytek ekologiczny „Luneta z Pasikonikiem”. Obszar ten wpisany jest do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska. Ponadto objęty jest strefą ochrony archeologicznej.

#### Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu.

Projekt planu przewiduje przeznaczenie obszaru wzdłuż ulicy Kolonia Jordana, przylegającego do istniejących nekropolii, na rozbudowę cmentarza Garnizonowego. W planie obowiązującym była to strefa usługowa. Teren 003-ZC obejmuje także fragment dawnego cmentarza św. Józefa i św. Brygidy.

W związku z przeznaczeniem pod cmentarz likwidacji będzie musiała ulec substandardowa zabudowa, istniejąca na terenie przyszłego cmentarza (003-ZC) - wcześniej już przeznaczona do likwidacji w planie obowiązującym od 2004 roku.

W celu zapewnienia zgodności realizacji cmentarza z obowiązującymi przepisami w terenach przylegających do nowo projektowanego cmentarza wyznaczono 50-metrową strefę, w której zakazano - do czasu realizacji cmentarza - lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności.

Dogodne położenie w strukturze miasta (w pobliżu historycznego śródmieścia Gdańska, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zieleni, w zasięgu dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej), jak również gminna własność gruntów sprawiają, że obszar objęty granicami planu predestynowany jest pod nowe budownictwo mieszkaniowe (w tym komunalne) i usługowe. W związku z tym na zdegradowanych terenach kolonii - nie przeznaczonych pod cmentarz - projekt planu ustala funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową. Z racji położenia na styku z lasem, obszar Kolonii Przybyszewskiego (001-M22) przewidziany jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej

ekstensywnej - domy wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy jednorodzinne i w zabudowie bliźniaczej. Z kolei teren Kolonii Ochota (004-M/U31), położony w sąsiedztwie istniejącego osiedla Focha, jest predestynowany pod budownictwo wielorodzinne i funkcje usługowe.

Ponadto projekt planu wskazuje na terenie 004-M/U31 obszar o powierzchni około 4200 m<sup>2</sup> (wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a”), który w chwili obecnej jest niezagospodarowany. Jest to potencjalnie teren na realizację budownictwa komunalnego w celu przesiedlenia mieszkańców Kolonii Jordana i Ochota, co umożliwi uwolnienie obszaru pod rozbudowę cmentarza (003-ZC) i - w dalszym etapie - realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie 004-M/U31. Nie jest to jednak ustalenie stanowiące - dopuszczone są też inne scenariusze przeniesienia lokatorów ze zdegradowanego obszaru do lokali zastępczych.

W projekcie planu podtrzymano ustalenie likwidacji substandardowej zabudowy mieszkaniowej, zrezygnowano jednak z wymogu wspólnego projektu i realizacji inwestycji dla poszczególnych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych.

Ze względu na dopuszczenie usług kamieniarskich, związanych z sąsiedztwem cmentarza, oraz umożliwienie dalszego funkcjonowania warsztatu lakierniczego przy ulicy Kolonia Ochota, projekt planu ustala funkcję produkcyjno-usługową dla terenu 005-P/U41. Jednak ze względu na śródmiejską lokalizację obszaru planu na terenie tym wyłączono szereg funkcji - z definicji - przypisanych do tej strefy. Poza standardowymi usługami, jak w strefie U33, dopuszczone będą jedynie warsztaty lakiernicze, produkcja nagrobków i kamieniarstwo.

#### Obsługa komunikacyjna i inżynierska.

Projekt planu przewiduje obsługę komunikacyjną terenów istniejącymi ulicami dojazdowymi: Giełguda (008-KD80); Świdnicką i Dziekuć-Maleja (009-KD80); ulicą lokalną - Dąbrowskiego (010-KD81); oraz ulicą 007-KX, ustaloną jako ciąg pieszo-jezdny. Miejsca postojowe dla użytkowników cmentarza (003-ZC) oraz parku (002-ZP62) przewiduje się w liniach rozgraniczających ulicę Giełguda (008-KD80).

Obszar objęty projektem planu ma dostęp do wszystkich mediów infrastruktury technicznej. Główne sieci przebiegają w ulicy Świdnickiej i Dąbrowskiego. Obszar ma dostęp do sieci wodociągowej, co umożliwi realizację cmentarza w minimalnej odległości 50 m od zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z żywnością.

Obszar planu położony jest na granicy dwóch zlewni. Większa, wschodnia część terenu planu leży w zlewni Martwej Wisły. Zachodni fragment terenu znajduje się w zlewni Potoku Siedlickiego. W karcie terenu 004M/U31 - zgodnie z polityką przeciwpowodziową przyjętą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” - dla tej zlewni wprowadzono zapis o konieczności ograniczenia natężenia odpływu z terenów nowych inwestycji, do wielkości jak w stanie istniejącym. Każda nowa zabudowa winna być zatem wyposażona w lokalne systemy redukujące odpływy jednostkowe wód opadowych.

W sposobie zaopatrzenia w media i odprowadzenia ścieków plan nie przewiduje zmian. Uzbrojenie nowej zabudowy możliwe będzie w oparciu o istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, po przystosowaniu do planowanego zainwestowania.

#### Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja ustaleń projektu planu nie przyczyni się do powstania nowych źródeł zanieczyszczeń gruntów powierzchniowych, wód gruntowych czy powietrza. Nie będzie też źródłem nowych pól elektromagnetycznych. Okresowe oddziaływania będą wynikały z procesów związanych z posadowieniem budynków i infrastruktury technicznej, które są typowe dla procesów urbanizacji. W projekcie planu zawarto ustalenia mające na celu

minimalizację ewentualnych negatywnych oddziaływań (np. zachowanie istniejącego dojrzałego drzewostanu).

#### Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 36, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) po uchwaleniu planu gmina powinna przejąć 0,04 ha gruntów prywatnych, położonych w liniach rozgraniczających terenu 009-KD80 (ulica Dziekuć-Maleja).

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4). Ustalenie 30% stawki we wszystkich terenach nie jest jednoznaczne z możliwością pobrania opłaty planistycznej wszędzie tam, gdzie została ona ustalona, ponieważ w terenach, dla których nie będzie wzrostu wartości – opłata ta będzie zerowa. Możliwość zasilenia budżetu gminy z tytułu egzekwowania opłaty planistycznej będzie mogła mieć miejsce jedynie w przypadku działek prywatnych o pow. ~ 0,38 ha.

#### Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają polityki przestrzennej miasta Gdańska, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, uchwalonym uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r.

We wstępie do „Studium..” zapisano: „Oznaczenia na rysunkach studium należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu i zgodnie ze skalami rysunków. Przede wszystkim pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ścisłe lokalizacje obiektów. Podobnie studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu. Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności, ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze.” W związku z tym, możliwe było ustalenie na części obszaru objętego granicami planu (teren 004-M/U31) funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej, mimo że na rysunku studium pokazano dominujące przeznaczenie mieszkaniowe. Lokalizowanie podstawowych usług na terenach mieszkaniowych wpływa na poprawę komfortu zamieszkania, zwłaszcza w zabudowie wielorodzinnej. Z kolei ustalenie na terenie 005-P/U41 funkcji produkcyjno - usługowej daje możliwość prowadzenia działalności zakładom kamieniarskim, co jest uzasadnione bezpośrednim sąsiedztwem cmentarza.

W rozdziale 16.8 „Studium...” poświęconym cmentarzom zapisano: „Miasto jest zobowiązane do zabezpieczenia miejsc pochówkowych dla zmarłych mieszkańców.” Zwrócono też uwagę na trudną do przewidzenia zmienność zachowań w zakresie pochówków, a także trudny do oszacowania udział dochowań do istniejących grobów oraz udział pochówków urnowych. W związku z tym - według autorów „Studium...” - może się okazać, że zapotrzebowanie na teren wzrośnie w stosunku do wcześniejszych przewidywań. W istocie tak się stało - niezbędne jest zarezerwowanie nowych terenów pod cmentarze, aby zapobiec deficytowi miejsc grzebalnych, który bez podjęcia przez Miasto odpowiednich kroków mógłby nastąpić na przełomie 2018 i 2019 roku.

Rozdział 18.6 „Studium...” dotyczy kolonii mieszkaniowych. Na stronie 128 zapisano: „Korzystna struktura własności gruntów przy słabych technicznie i użytkowo parametrach istniejącego zainwestowania (część budynków od lat znajduje się na miejskich listach do wyburzeń) oraz dogodnie położenie wskazują na duży potencjał inwestycyjny (terenów kolonii - dop.) – możliwość realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego i usługowego.”

### Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień oraz zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 2 stycznia 2015 roku do 2 lutego 2015 roku w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

W dniu 21 stycznia 2015 roku odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły 2 pisma zawierające łącznie 3 uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

W dniach od 1 kwietnia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 27 kwietnia 2015 roku odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęło 1 pismo zawierające łącznie 2 uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

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

### **ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT  
mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU  
mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT PROWADZĄCY  
mgr inż. arch. Monika Rościszewska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY  
Grzegorz Karbowski,  
mgr Marzena Mruk – Wszątek,  
inż. Grażyna Opalińska,  
mgr Justyna Przeworska,  
mgr inż. Aneta Woch.