

**UCHWAŁA NR XXX/810/16  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 27 października 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek  
w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku.**

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

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Kiełpiniek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 2345) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 55 ha, którego granice przebiegają:

- 1) od zachodu wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta,
  - 2) od północy wzdłuż trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej oraz terenów obsługujących przystanek PKM Kiełpiniek;
  - 3) od wschodu wzdłuż granicy między działkami, ulic Tanecznej i Sympatycznej;
  - 4) od południa wzdłuż ulic Kartuskiej Północnej, Szczęśliwej i węzła Karczemki;
- 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 zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 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  $100\text{ m}^2$ ,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 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 zamkniętym;

- 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, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 10) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 11) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
  - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 12) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** - obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
  - c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

- 14) **nośnik reklamy** - zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 15) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 16) **słup ogłoszeniowo - reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 17) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 18) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie;
- 19) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- wolnostojąca,
  - bliźniacza,
  - szeregowa i łańcuchowa,
  - grupowa (dywanowa, tarasowa),
  - pierzejowa,
  - pierzejowa ciągła,
  - zwarta zabudowa śródmiejska.

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

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

#### 1. Zabudowa mieszkaniowa:

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

3) **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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, z wyłączeniem:

- a) stacji paliw,
- b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa**. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

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

5. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa:

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

a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania odpadów,
- magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkólkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- 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,
- obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,

- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się:

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone do okresowego pobytu ludzi,
- ekspozycje, np. pojazdów, na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży.

6. Zieleń:

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

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

b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

7. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) **KD81 ulice lokalne;**

3) **KD84 ulice ekspresowe, autostrady;**

4) **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 pkt 1, 2 i 4, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

9. Infrastruktura techniczna:

**D** - odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zieleń urządzoną ZP62, o której mowa w ust. 6.

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

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

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

4. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

5. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

§ 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,	dla rowerów
			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
8.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
10.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
12.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> w budynkach wielokondygnacyjnych	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 25	min. 5 ale nie mniej niż 20 ogółem
13.	Obiekty handlowe, supermarkety, hale targowe,	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 30	min. 2 ale nie mniej

	hurtownie typu <i>cash and carry</i> o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> w budynkach jednokondygnacyjnych			niż 20 ogółem
14.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	min. 50	min. 10
15.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
16.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
17.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
18.	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
19.	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
20.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 12	min. 3
21.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 2
22.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
23.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
24.	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
25.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
26.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
27.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 8
28.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja



29.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie	min. 1,0	min. 6
30.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie	min. 1,5 lub min. 4	min.4 lub min. 6
31.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
32.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
33.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	min. 2	min. 1
34.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 40	min. 15
35.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
36.	Warsztaty mechanicznych pojazdów	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
37.	Stacje bezobsługowe	–	0	0
38.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	min. 2	min. 1
39.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 5	min. 2
40.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
41.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2
42.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 4
43.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 1

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych;
- 4) nośników reklam na wszystkich elewacjach budynków wpisanych do rejestru zabytków i 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>:


- 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 wpisanych do rejestru zabytków i 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 i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:
  - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
  - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

## § 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

### 1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych;
- 2) wolnostojących budynków usługowych;
- 3) budynków użyteczności publicznej;
- 4) budynków produkcyjnych i magazynowych;

- 5) budynków technicznych;
- 6) budowli i obiektów inżynierskich;
- 7) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 8) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 9) ogrodzeń placów budowy.

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

- 1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 5) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

## **3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych** Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetonowych.

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

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 27 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 027.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 3,79 ha.

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

4. **Funkcje wyłączone:**

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 17;

2) punkty do magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** składowanie materiałów lub towarów (innych niż materiały szkółkarskie i asortyment ogrodniczy charakterystyczny dla sklepów ogrodniczych) na otwartym powietrzu w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących lub planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

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

2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;

4) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;

5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;

7) ciąg pieszo-rowerowy łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w zachodniej części terenu 006-U33 z terenem ulicy Szczęśliwej (026-KD81).

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

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;

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

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe): 136 m n.p.m.,
  - b) dla budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczęśliwej (026-KD81 i poza granicami planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
  - 2) co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
  - 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2, 3, 4;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zieleń: dopuszcza się.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.**
- 15. Stawka procentowa: 30%.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) północno-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: łączna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenach 001-P/U41 i 006-U33 nie może przekroczyć 50000 m<sup>2</sup>.**
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7 - jak na rysunku planu.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 002.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,70 ha.

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

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) punkty do magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** składowanie materiałów lub towarów (innych niż materiały szkółkarskie i asortyment ogrodniczy charakterystyczny dla sklepów ogrodniczych) na otwartym powietrzu w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących lub planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;



- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 2,5 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 23 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz ust. 10 pkt 3;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe): 138 m n.p.m.,
  - b) dla budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a oraz ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczęśliwej (026-KD81 i poza granicami planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: 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 z 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: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach kulturowych, położony przy ulicy Szczęśliwej 46-48, oznaczony na rysunku planu, ochronie podlegają:
  - a) historyczna bryła budynku,
  - b) kształt dachu, materiał pokrycia dachu - dachówka,
  - c) materiał elewacyjny - cegła,
  - d) zachowany historyczny detal architektoniczny,
  - e) historyczna forma i materiał stolarki okiennej i drzwiowej oraz historyczne podziały stolarki okiennej.

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekt położony przy ulicy Szczęśliwej 46-48 ujęty w gminnej ewidencji zabytków: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północno-zachodni narożnik terenu, jak na rysunku planu, położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: 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:**

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

## **§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M//U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,37 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

- 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej M22: maksymalna 30%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 139 m n.p.m.,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:

- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
- b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczęśliwej (026-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;
- 3) 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:** 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:**
  - 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
  - 2) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
  - 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywoplotów;
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
  - 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
  - 6) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17 pkt 2) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m.

## **§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 004.
2. **Powierzchnia terenu:** 4,97 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3 z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą; z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 8, 9, 10.

#### 4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) parkingi kubaturowe oraz funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parteru od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 8;
- 4) parkingi kubaturowe w kondygnacjach parteru od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7;
- 5) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

#### 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ulicy Szczęśliwej 40, wykraczająca poza maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 7) ciąg pieszy, w środkowej części terenu, łączący teren poza północną granicą planu (przystanek PKM Kiełpinek) z terenem ulicy Przytulnej (021-KD81) lub terenem ulicy Szczęśliwej (026-KD81);
- 8) w obszarach „b” lub „c”, wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, ustala się lokalizację ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną (przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, wyposażoną w miejsca do siedzenia) o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup> – w formie placu lub pasażu handlowego;
- 9) w ramach ośrodka usługowego, o którym mowa w pkt 8, w obszarach „b” lub „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, wymóg realizacji usług o łącznej powierzchni użytkowej minimum 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) wymóg realizacji usług o łącznej powierzchni użytkowej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 8;
- 11) należy połączyć przestrzeń publiczną, o której mowa w pkt 8 z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 7;
- 12) w pierzei przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 8 należy zrealizować – dla usług w parterach – przeszklenia w elewacji na minimum 70% jej długości.

## 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku: maksymalna 40%,
  - b) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku: maksymalna 40%,
  - c) w obszarze „d” wyznaczonym na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku: maksymalna 40%,
  - d) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna, łącznie, w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 3,5 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5,
  - c) maksymalna w obszarze „d” wyznaczonym na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w obszarach „a” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
  - d) maksymalna w obszarze „d” wyznaczonym na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, z zastrzeżeniem lit. e oraz pkt 6 lit. a, c,
  - e) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających teren ulicy Przytulnej (021-KD81) oraz teren ulicy Szczęśliwej (026-KD81): maksymalna 16 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla obszarów „a”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 145 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. c,



- b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla obszaru „b” wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 152 m n.p.m.,
  - c) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku w zachodniej części obszaru „d” (wyznaczonego na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu) w pasie o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej teren 003-M/U31: 142 m n.p.m.,
  - d) w obszarach „a”, „b”, „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - w przypadku realizacji zabudowy powyżej 23 m wysokości budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - maksymalna powierzchnia całkowita każdej z kondygnacji zlokalizowanej powyżej wysokości bezwzględnej 125 m n.p.m.: 650 m<sup>2</sup>,
  - e) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80, od ulicy Przytulnej (021-KD81), od ulicy Szczęśliwej (026-KD81), od ulicy Szczęśliwej poza północną granicą planu, w tym poprzez teren przyległy;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dla samochodów osobowych i rowerów dopuszcza się realizację maksymalnie 50% miejsc postojowych dla usług - w terenie 015-M/U32 - realizację równoczesną dla całego programu parkingowego inwestycji;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
  - 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
  - 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7 i przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 8:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego rowu odwadniającego;
- 2) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 7) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7 – jak na rysunku planu;
- 8) zalecany ciąg pieszy we wschodniej części terenu, łączący teren projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80 z terenem ulicy Przytulnej (021-KD81) - jak na rysunku planu;
- 9) w południowej części terenu, u zbiegu ulic Przytulnej (021-KD81) i Szczęśliwej (026-KD81) drzewo zalecane do zachowania;
- 10) zaleca się nieprzesłanianie nośnikami reklam drzew zalecanych do zachowania, o których mowa w pkt 9 oraz § 34 ust. 14 pkt 1;
- 11) zaleca się lokalizowanie na terenie: fontann, wodotrysków, oczek wodnych, kaskad i innych tego typu urządzeń;
- 12) zaleca się zadaszenie części przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 8;
- 13) od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 8: zaleca się w kondygnacjach parteru zabudowę pierzejową;
- 14) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17 pkt 2) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 15) w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 005.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,58 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. **Funkcje wyłączone:**
  - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
  - 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
  - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 6) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
  - 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej M22: maksymalna 30%,
    - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: maksymalna 40%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla obszaru „a” wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dla zabudowy M22: 139 m n.p.m., dla pozostałej zabudowy: 142 m n.p.m.,
  - b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla obszaru „b” wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy M22: 146 m n.p.m., dla pozostałej zabudowy: 149 m n.p.m.,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od  $20^0$  – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczęśliwej (026-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) w zachodniej części terenu zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu - maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia;
- 3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;
- 4) 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: 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:**

- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic);
- 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 7) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17 pkt 2) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 8) w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

#### **§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

**1. Numer terenu:** 006.

**2. Powierzchnia terenu:** 18,78 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 50000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 2) garaże boksowe na terenie istniejącego ogólnodostępnego parkingu naziemnego;
- 3) szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 7) ciąg pieszy, w południowo-wschodniej części terenu (po północnej stronie terenu 007-P/U41), łączący się (poprzez teren ulicy Szczęśliwej (026-KD81)), z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 008-U33;
- 8) ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu, (w południowo-zachodniej części terenu) łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 9 oraz kładkę nad Zachodnią Obwodnicą Trójmiasta (poza granicami planu) z ciągiem pieszo-rowerowym poza południowo-wschodnią granicą terenu i poza granicami planu;
- 9) ciąg pieszo-rowerowy, w zachodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 8 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 001-P/U41;
- 10) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,



- b) maksymalna: 2,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe): 152 m n.p.m.,
  - b) dla budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczęśliwej (026-KD81), poprzez wlot w ramach węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (027-KD84) jak na rysunku planu, od ulicy tzw. Kartuskiej Północnej (poza granicami planu) poprzez wlot skrzyżowania jak na rysunku planu;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
  - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów: pieszego i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 7, 8, 9:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
  - 5) zielen: dopuszcza się.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.**
- 15. Stawka procentowa: 30%.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) północno-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) łączna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenach 001-P/U41 i 006-U33 nie może przekroczyć 50000 m<sup>2</sup>;
  - 2) istniejące wodociągi o średnicy 160 mm - zakaz zabudowy w odległości do 1,5 m od skrajni wodociągu.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) zalecany szpaler drzew wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8;
- 6) zalecana lokalizacja ciągów pieszego i pieszo-rowerowego, o których mowa w ust. 6 pkt 7 i 9 - jak na rysunku planu;
- 7) zalecany ciąg pieszy, w środkowej części terenu, łączący kładkę nad Zachodnią Obwodnicą Trójmiasta (poza granicami planu) z ulicą Szczęśliwą (026-KD81) poprzez obiekt handlowy - jak na rysunku planu;
- 8) wzdłuż istniejącego ogrodzenia - muru - zaleca się wprowadzenie roślinności maskującej.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 007.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,76 ha.

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

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) punkty do magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) garaże boksowe.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe): 150 m n.p.m.,
  - b) dla budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połączenia dachowe symetryczne,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połączenia dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szczęśliwej (026-KD81), od ulicy Szczęśliwej (026-KD81) poprzez teren 006-U33, z ulic poza granicami planu poprzez teren 006-U33;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** istniejący wodociąg o średnicy 160 mm - zakaz zabudowy w odległości do 1,5 m od skrajni wodociągu.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 008.
2. **Powierzchnia terenu:** 3,38 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, budynków zamieszkania zbiorowego, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, których łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 8000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 8) ciąg pieszy, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 006-U33 (poprzez teren ulicy Szczęśliwej (026-KD81)) z terenem ulicy poza wschodnią granicą terenu 008-U33 i poza granicami planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 13 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe): 150 m n.p.m.,
  - b) dla budowli wielopoziomowych (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Sympatycznej (023-KD80), od ulicy Szczęśliwej (026-KD81), od ulicy poza wschodnią granicą terenu (poza granicami planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

## 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

## 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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

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

## 15. Stawka procentowa: 30%.

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

## 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1 dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych oraz dojazd.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;



6) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 009.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,58 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) domy mieszkalne wolnostojące powyżej dwóch mieszkań;
- 2) domy mieszkalne w zabudowie szeregowej i grupowej;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe);
- 4) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dopuszcza się dominantę kompozycyjną;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6: 0,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 0,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6: 13 m,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 10 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne: zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przytulnej (021-KD81), od ulicy Sympatycznej (023-KD80), od ulicy Miłosnej (025-KD80), od ulicy Szczęśliwej (026-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
  - 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
  - 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
  - 5) od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic) zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
  - 6) zalecana lokalizacja dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6 - jak na rysunku planu.

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 010.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,36 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
4. **Funkcje wyłączone:**
  - 1) domy mieszkalne wolnostojące powyżej dwóch mieszkań;
  - 2) domy mieszkalne w zabudowie szeregowej i grupowej;
  - 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe);
  - 4) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 10 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne: zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Miłosnej (025-KD80);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

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

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

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

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic) zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 011.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,17 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M22 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) domy mieszkalne wolnostojące powyżej dwóch mieszkań;
- 2) domy mieszkalne w zabudowie szeregowej i grupowej;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe);
- 4) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynki (zlokalizowane w południowej części terenu) wykraczające poza maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- a) minimalna: nie ustala się,
- b) maksymalna: 10 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne: zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przytulnej (021-KD81), od ulicy Sympatycznej (023-KD80), od ulicy Serdecznej (024-KD80), od ulicy Miłosnej (025-KD80);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

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

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

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

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
  - 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
  - 4) od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic) zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 012.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,93 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej.
4. **Funkcje wyłączone:**
  - 1) garaże boksowe;
  - 2) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe).
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
  - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
  - 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**



- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Sympatycznej (022-KD80, 023-KD80), od ulicy Serdecznej (024-KD80);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
  - 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
  - 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.**
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.**
- 15. Stawka procentowa: 30%.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.**
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
  - 4) w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
  - 5) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
  - 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 013.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,66 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

4. **Funkcje wyłączone:**

1) garaże boksowe;

2) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe).

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2.

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

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

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);

3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;

5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna: 19 m;

- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przytulnej (021-KD81), od ulicy Sympatycznej (022-KD80, 023-KD80), od ulicy Serdecznej (024-KD80);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

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

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

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

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

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

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 5) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

## **§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 014.

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

3. **Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe).

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**  
zabudowa i zagospodarowanie o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 m - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nowych mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80, od ulicy Przytulnej (021-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

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

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

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

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

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
  - 4) w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ulic);
  - 5) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
  - 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 015.
2. **Powierzchnia terenu:** 2,49 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą; z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
4. **Funkcje wyłączone:**
  - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) garaże boksowe;
  - 3) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;



- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy, w północnej części terenu, łączący teren projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80 i przystanek PKM Kiełpinek (poza północną granicą planu) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym poza wschodnią granicą planu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5;
- 7) ciąg pieszo-rowerowy, w południowej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 018-M/U31 z terenem projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) na części terenu, o której mowa w ust. 17 pkt 1: 30%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 7,
  - b) na pozostałym terenie: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy usługowej w obszarze „a” wyznaczonym na północny-zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu 2,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - c) maksymalna dla zabudowy usługowej w obszarze „b” wyznaczonym na południowy-wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - d) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,

- b) maksymalna, w obszarze „a” wyznaczonym na północny-zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 23 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz ust. 10 pkt 3,
  - c) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym na południowy-wschód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 134 m n.p.m.,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a oraz ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 6.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80, od ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe, od ulicy Przytulnej (021-KD81) poprzez teren 017-MW24;
- 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 z 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: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 8;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach kulturowych, zlokalizowany przy ulicy Szczęśliwej 54 (dawny budynek stacyjny), oznaczony na rysunku planu, ochronie podlegają:
  - a) historyczna bryła budynku,
  - b) kształt dachu oraz materiał pokrycia dachu - dachówka,
  - c) rodzaj materiału ewlacyjnego - tynk,
  - d) historyczna forma i materiał stolarki okiennej i drzwiowej oraz historyczne podziały stolarki okiennej.

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7:

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

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

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

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

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekt położony przy ulicy Szczęśliwej 54 ujęty w gminnej ewidencji zabytków: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północna część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimum 0,25 ha powierzchni terenu (w postaci maksymalnie dwóch odrębnych obszarów) należy przeznaczyć pod funkcję sportu i rekreacji - ogólnodostępne terenowe urządzenia (np. boiska sportowe do gier małych itp.);
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd eksploatacyjny (z drogi publicznej) do terenu 016-D, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do terenu 016-D poprzez ciągi pieszo-rowerowe, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7;
- 4) w przypadku zrealizowania dojazdu eksploatacyjnego (z drogi publicznej) do terenu 016-D poprzez tereny sąsiednie: 017-MW24 lub 018-M/U31 lub poza granicami planu - dopuszcza się rezygnację z konieczności realizacji dojazdu, o którym mowa w pkt 2;
- 5) dopuszcza się ciągi pieszo-jezdno-rowerowe zamiast ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7;
- 6) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodny dojazd, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.;
- 7) w przypadku realizacji boisk sportowych o sztucznej nawierzchni na części terenu, o której mowa w pkt 1 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni tego terenu.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 7) zalecane lokalizacje ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7 – jak na rysunku planu;

- 8) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17 pkt 6) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 9) zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień lub wprowadzenie nowego szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6;
- 10) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni, w tym szpaleru drzew wzdłuż terenów kolejowych (poza granicami planu);
- 11) istniejące kanały sanitarne o średnicy 1,6x2,4 m oraz 0,3 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 12) istniejące kanały deszczowe o średnicy 0,6 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m.

## **§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 016.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,26 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** D - zbiornik wód opadowych - piaskownik.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
  - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
  - 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
  - 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.
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 projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80 poprzez tereny 015-M/U32 lub 017-MW24, od ulicy Przytulnej (021-KD81) poprzez teren 017-MW24, od ulicy Tanecznej (poza granicami planu) poprzez teren 018-M/U31, od ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
  - 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: odprowadzenie powierzchniowe;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika - piaskownika, nie przeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń;
  - 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.**
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.**
- 15. Stawka procentowa: 30%.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: 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:**
- 1) istniejące kanały sanitarne o średnicy 1,6x2,4 m oraz 0,3 m – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
  - 2) istniejące kanały deszczowe o średnicy 0,6 m.

**§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 017.
2. **Powierzchnia terenu:** 3,08 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** MW24 - teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej.
4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi wielopoziomowe).

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 6) ciąg pieszy, w środkowej części terenu, jak na rysunku planu, łączący teren ulicy Przytulnej (021-KD81) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 018-M/U31, oraz z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 7;
- 7) ciąg pieszy przechodzący w ciąg pieszo-jezdny, jak na rysunku planu, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 6 z ciągiem pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 8;
- 8) ciąg pieszo-jezdny, łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 7 z terenem ulicy Tanecznej (poza granicami planu);
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
  - a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
  - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 6.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80, od ulicy Przytulnej (021-KD81), od ulicy Tanecznej (poza granicami planu), od ulicy Tanecznej (poza granicami planu) poprzez teren 018-M/U31;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;



- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7, 8:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
  - 5) zielen: dopuszcza się.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – istniejąca pompownia wody „Kiełpinek”;
  - 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd eksploatacyjny (z drogi publicznej) do istniejącej pompowni, o której mowa w pkt 1;
  - 3) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd eksploatacyjny (z drogi publicznej) do terenu 016-D, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) w przypadku zrealizowania dojazdu eksploatacyjnego (z drogi publicznej) do terenu 016-D poprzez tereny sąsiednie: 015-M/U32 lub 018-M/U31 lub poza granicami planu - dopuszcza się rezygnację z konieczności realizacji dojazdu, o którym mowa w pkt 3;
  - 5) istniejące wodociągi o średnicy 250 mm - zakaz zabudowy w odległości do 1,5 m od skrajni wodociągu;
  - 6) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodne dojście, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 6) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu;
- 7) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17 pkt 6) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 8) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,3 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m.

**§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 018-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 018.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,65 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 3) salony samochodowe (z serwisem);
- 4) nadziemne budowle wielopoziomowe (jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe).

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej M22 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

- 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) ciąg pieszo-rowerowy łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w południowej części terenu 015-M/U32 z terenem ulicy Tanecznej (poza granicami planu) oraz łączący się z ciągiem pieszym ustalonym w środkowej części terenu 017-MW24 i z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 8, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5, 6;
- 8) ciąg pieszy łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 7 z terenem poza wschodnią granicą planu;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: maksymalna 40%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej M22: 40%;
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 1,0 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 1,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej M22: 13 m,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 19 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:

- a) dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę,
- b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 7.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80 poprzez tereny 015-M/U32 lub 017-MW24, od ulicy Przytulnej (021-KD81) poprzez teren 017-MW24, od ulicy Tanecznej (poza granicami planu), od ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, ustalenie to nie dotyczy domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jedno lub dwumieszkaniowej;

- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo-rowerowego i pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 7, 8:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 4, 5;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, 3 oraz § 4 ust. 3;
  - 5) zielen: dopuszcza się.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
  - 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd eksploatacyjny (z drogi publicznej) do terenu 016-D, zastrzeżeniem pkt 3, 4;
  - 3) dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do terenu 016-D poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 7;
  - 4) w przypadku zrealizowania dojazdu eksploatacyjnego (z drogi publicznej) do terenu 016-D poprzez tereny sąsiednie: 015-M/U32 lub 017-MW24 lub poza granicami planu - dopuszcza się rezygnację z konieczności realizacji dojazdu, o którym mowa w pkt 2;
  - 5) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdno-rowerowy zamiast ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić obsługę drogową południowo-wschodniej części terenu 017-MW24; w przypadku zrealizowania innej obsługi drogowej południowo-wschodniej części terenu 017-MW24 ustalenie to nie obowiązuje;
  - 7) w zagospodarowaniu terenu - dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy uwzględnić, zapewniając dogodny dojazd, lokalizację ogólnodostępnych placów zabaw dla małych dzieci wyposażonych m.in. w piaskownice, ławki, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej - w przypadku realizacji ogrodzeń - zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (np. ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ulic);
- 6) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 7) zalecane lokalizacje ciągów pieszo-rowerowego i pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 7, 8 – jak na rysunku planu;
- 8) drzewo zalecane do zachowania - jak na rysunku planu;
- 9) zaleca się nieprzesłanianie nośnikami reklam drzewa, o którym mowa w pkt 8;
- 10) zalecana maksymalna odległości placów zabaw (o których mowa w ust. 17 pkt 7) od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 80 m;
- 11) teren integralnie związany z terenem położonym poza wschodnią granicą planu;
- 12) istniejące kanały deszczowe o średnicy 0,6 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m.

#### **§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 019-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 019.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,02 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX - teren wydzielonego ciągu pieszego.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12;
  - 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
  - 3) zakaz lokalizacji nośników reklam.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przytulnej (021-KD81), od ulicy Miłosnej (025-KD80);
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

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

**§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 020-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 020.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,38 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - projektowany odcinek ulicy.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 18 m - jak na rysunku planu,
  - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
  - 4) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przytulną (021-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Szczęśliwą (026-KD81) za pośrednictwem odcinka ulicy Szczęśliwej biegnącej wzdłuż Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza północną granicą planu).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** 30%.



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

- 1) północny fragment terenu położony w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** podczas projektowania ulicy należy uwzględnić możliwość prowadzenia komunikacji zbiorowej.

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

**§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 021-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

**1. Numer terenu:** 021.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,98 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 37 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, minimum 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Szczęśliwą (026-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Kartuską Północną (poza granicami planu).

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

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

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

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
  - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zieleni: 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:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**  
nie ustala się.

**§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 022-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

- 1. **Numer terenu:** 022.
- 2. **Powierzchnia terenu:** 0,22 ha.
- 3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Sympatycznej.
- 4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 19 m - jak na rysunku planu;
  - 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 Sympatyczną (023-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Serdeczną (024-KD80).
- 6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
- 8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

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

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

**§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 023-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 023.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,58 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Sympatycznej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 25 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdni, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Szczęśliwą (026-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Przytulną (021-KD81).

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zieleni: 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:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 024-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 024.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,34 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Serdecznej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 19 m - jak na rysunku planu;

- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Sympatyczną (023-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Przytulną (021-KD81).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 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:** nie dotyczy.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 025-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 025.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,44 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 - teren ulicy dojazdowej - ulica Miłosna.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 33 m - jak na rysunku planu;
  - 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 Sympatyczną (023-KD80).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zielen: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** 30%.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zachowanie istniejącego zieleńca w południowej części terenu.

**§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 026-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 026.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,46 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 - teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Szczęśliwej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 23 m - jak na rysunku planu;
  - 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 tzw. Kartuską Północną (poza granicami planu).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18,0 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** 30%.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
  - 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) północno-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie 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:**
  - 1) drzewo zalecane do zachowania jak na rysunku planu;
  - 2) zalecany szpaler drzew do wprowadzenia po zachodniej stronie ulicy Szczęśliwej (na odcinku wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu 006-U33).

**§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 027-KD84 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2345**

1. **Numer terenu:** 027.
2. **Powierzchnia terenu:** 2,64 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD84 - teren drogi ekspresowej - fragment Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 128 m - jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;
  - 3) dostępność do terenów przyległych:
    - a) do terenu 001-P/U41: wyklucza się,
    - b) do terenu 006-U33 poprzez wlot w ramach węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta - jak na rysunku planu;
  - 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.



**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północny fragment terenu położony w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (aleja Kazimierza Jagiellończyka) o przekroju dwie jezdnie po trzy pasy ruchu. Zachodnia Obwodnica Trójmiasta powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez węzeł Gdańsk Południe z Południową Obwodnicą Gdańską (poza granicami planu).

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejący zbiornik retencyjny będący odbiornikiem wód opadowych z terenów sąsiednich.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku planu w skali 1:2000 (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);

**§ 37.** Tracą moc w całości objęte granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek rejon ulic Szczęśliwej i Przytulnej w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/1074/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 26.04.2001r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 56 z dnia 6.07.2001r., poz. 624);  
oraz we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Kiełpinka i Trasy W-Z w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą Nr LI/1753/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.05.2006r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 79 z dnia 27.07.2006r., poz. 1639);

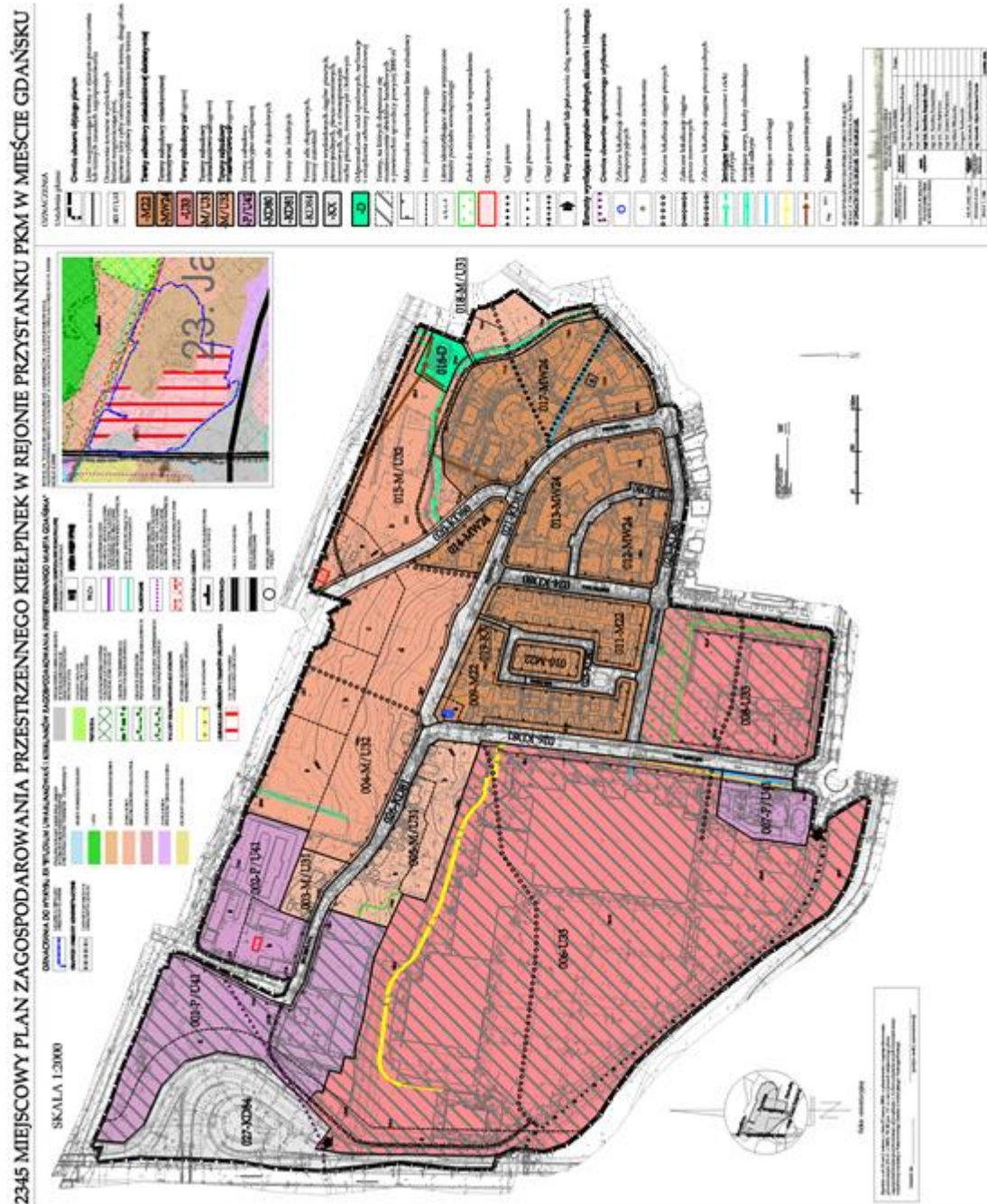
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Strzyży” w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą Nr LVI/1900/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 26.10.2006r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 35 z dnia 9.02.2007r., poz. 506);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek Wschód rejon Stawu Wróbla i Potoku Jasień w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą Nr XVII/391/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.11.2007r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 25 z dnia 7.04.2008r., poz. 731);
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego PKM - odcinek Kiełpiniek Zachód w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą Nr V/26/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.01.2015r. (Dz.Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 10.03.2015r., poz. 711).

§ 38. 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 XXX/810/16  
 Rady Miasta Gdańska  
 z dnia 27 października 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/810/16

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 października 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.05.2016r. do 02.06.2016r. oraz w dniach od 01.08.2016r. do 30.08.2016r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 02.05.2016r. do 02.06.2016r. w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

**I.** uwagi złożone pismem z dnia 2.06.2016r. przez **Pana XY\*** zamieszkałego w Gdańsku, następującej treści:

- 1) Teren 008-U33 - niezrozumiałe jest rozsuniecie linii nieprzekraczalnej zabudowy dla rozbudowy sklepu Decathlon: nowa linia zabudowy nie pokrywa się z linią pierzei budynków na dalszym odcinku ulicy Szczęśliwej, a także pozwala na bezpośredni styk ze strefą zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, co defacto zmniejsza efektywnie tą strefę (powoduje możliwość jej znacznego zacieniania co pogarsza warunki dla roślinności). Należy zachować linię nieprzekraczalnej zabudowy taką jak w obecnym planie miejscowym nr 2313.

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

#### **Uzasadnienie:**

Po ponownych analizach stwierdzono, że linia zabudowy wyznaczona w terenie 008-U33 od strony ulicy Szczęśliwej (026-KD81) zostanie przesunięta w kierunku wschodnim i zlokalizowana na przedłużeniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w terenie 009-M22 tak aby zachować ciągłość kompozycji zabudowy wzdłuż ulicy Szczęśliwej. W tej części uwaga została uwzględniona.

Nie ma uzasadnienia, aby maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w północnej części terenu 008-U33 została odsunięta od granicy obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (poszerzonego w odniesieniu do ustalonego w planie obowiązującym) i ustalona jak w planie obowiązującym. Zaproponowany przebieg „północnej” linii zabudowy na granicy obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia jest ogólnie przyjętym standardem, powszechnie stosowanym w mieście Gdańsku. Nie ma potrzeby, aby wyznaczać dodatkowy pas wolny od zabudowy wzdłuż tego obszaru, gdyż taką rolę pełni właśnie ww. obszar zieleni. Należy dodać, że obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, towarzyszące innym funkcjom, zwykle przylegają bezpośrednio do budynków (zarówno mieszkaniowych jak i usługowych) jako międzyosiedlowe przestrzenie, które razem z zabudową tworzą strukturę miasta. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu, w tym wypadku, nie nakazuje lokalizacji zabudowy na granicy obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, a jedynie dopuszcza taką możliwość. Ponadto z rysunku planu zostanie usunięte oznaczenie ww. północnej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż granica obszaru zieleni do utrzymania lub

wprowadzenia (w ramach którego zgodnie z definicją wyklucza się jakąkolwiek zabudowę) ogranicza obszar możliwy do zabudowy.

- 2) Teren 008-U33 - Należy zaktualizować granicę obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia po wschodniej stronie sklepu Decathlon – po wykonaniu drogi pożarowej obszar ten powinien dochodzić do jej obrzeża a nie urywać się około 2m wcześniej.

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

**Uzasadnienie:**

Granica obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia wyznaczonego we wschodniej części terenu 008-U33 (jak w planie obowiązującym) zostanie zmodyfikowana - w celu objęcia swym zasięgiem pozostałych wąskich fragmentów trawników oraz zieleni na skarpach - i będzie przebiegać wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej (oraz barierki ochronnej od skarpy i muru oporowego) biegnącej po zachodniej stronie Decathlonu.

- 3) Teren 008-U33 - należy zachować zapis o estetycznym kształtowaniu dachu Decathlonu jako tzw. piątej elewacji.

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

**Uzasadnienie:**

Nie ma uzasadnienia wniosek zainteresowanego, aby w projekcie planu powtórzyć zapis z planu obowiązującego, o estetycznym kształtowaniu dachu Decathlonu jako tzw. piątej elewacji. Budynek Decathlonu już istnieje. Ponadto każda elewacja powinna być kształtowana estetycznie. Nie ma przesłanek, aby w tym wypadku „wyróżniać” w sposób szczególny dach Decathlonu, który może być różnie zagospodarowany np. w postaci boisk do gier, siłowni na powietrzu, tarasu rekreacyjnego itp.

- 4) Teren 008-U33 - niedopuszczalne jest zezwolenie na lokalizowanie innych funkcji (np. boisk) w pasach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Pełnią one rolę zieleni izolacyjnej (zresztą od wschodu i tak za wąskiej) i nie mogą być zagospodarowane w inny sposób bez upośledzenia ich podstawowej funkcji. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien pozostać na poziomie 100%, za wyjątkiem przecinających obszar ciągów pieszych.

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

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z definicją zieleni do utrzymania lub wprowadzenia minimum 80% tego obszaru musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, co jest wystarczające aby pełnił on rolę ekologiczną, a także izolacyjną jak dodał składający uwagi. Ewentualne wyposażenie pozostałej jego części (maksymalnie 20%) np. w małą architekturę jak ławki, placyki zabaw dla dzieci, siłownię na powietrzu lub inne urządzenia tego typu oraz dopuszczone terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych (które są - co należy podkreślić - dopuszczone, a nie nakazane), stanowiące nieodłączny element ww. naturalnych przestrzeni wyznaczonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej - nie wpłynie na pogorszenie przyrodniczego charakteru tego

obszaru. Jest to ogólnie przyjęty standard, który ma na celu m.in. zapewnienie możliwości wyboru jak zagospodarować takie przestrzenie bez uszczerbku dla otaczającej zieleni. Nie ma uzasadnienia, aby w tym przypadku ustalać 100% udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, która jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, może być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Należy dodać, że ustalenia projektu planu nie wykluczają około 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o co wnioskuje składający uwagi.

- 5) Teren 008-U33 - niedopuszczalne jest wyznaczenie dostępności drogowej od odnogi ulicy Sympatycznej (zlokalizowanej poza zakresem przygotowywanego planu). Jest to droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do pobliskich budynków mieszkaniowych i dostawy czy dojazd dla klientów centrum handlowego nie będzie po niej tolerowany (mieszkańcy będą mogli postawić w przyszłości np. zakaz ruchu).

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

#### **Uzasadnienie:**

Teren funkcyjny 008-U33 wydzielony w projekcie planu posiada dostępność drogową od ulicy Sympatycznej (023-KD80), od ulicy Szczęśliwej (026-KD81) oraz od ulicy poza wschodnią granicą terenu (poza granicami planu).

Południowy odcinek ulicy Serdecznej (droga po wschodniej stronie terenu 008-U33, poza granicami projektu planu) jest drogą publiczną wydzieloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek rejon ulicy Przytulnej i Trasy W-Z w mieście Gdańsku (nr planu 2338) jako teren drogi dojazdowej (038-KD80) z nieograniczoną dostępnością do terenów przyległych. Ograniczenie dostępności drogowej do terenu 008-U33 byłoby w sprzeczności z zapisami obowiązującego planu miejscowego nr 2338 oraz z ogólną zasadą nieograniczania dostępności do terenów przyległych z dróg publicznych (dojazdowych, lokalnych).

Ponadto z uwagi na fakt, że przedmiotowa droga jest drogą publiczną nie jest możliwe ustawienie na niej szlabanów, które ograniczałyby do niej dostępność.

Miejscowy plan nie zawiera takich szczegółów jak oznakowanie oraz nie ma wpływu na wprowadzaną w przyszłości organizację ruchu – takie elementy ustala zarządca drogi. Nie jest wykluczone, że w przyszłości zarządca drogi za pomocą oznakowania wyłączy na tej ulicy ruch pojazdów innych niż osobowe.

Dostępność do drogi poza wschodnią granicą planu, teren 008-U33 posiadał już na mocy planu obowiązującego, w takim wypadku rezygnacja z niej w projekcie planu mogłaby również rodzić skutki finansowe z tytułu bezpodstawnego ograniczania dostępności do drogi publicznej (KD80).

- 6) Tereny 001-P/U41 oraz 002-P/U41 – z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru z otuliną Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego jak również otuliną Rezerwatu Dolina Strzyży, jak również jedyny dojazd do obszaru ulicą Szczęśliwą (krętą drogą o dużym spadku i z wieloma progami zwalniającymi), nie należy dopuszczać tu funkcji produkcyjnej (powinna pozostać funkcja usługowa jak w dotychczasowym planie). Obszar nie ma należytego dojazdu oraz nie powinien być miejscem gdzie znajdują się źródła emisji zanieczyszczeń.

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

#### **Uzasadnienie:**

Tereny 001-P/U41 oraz 002-P/U41 zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, a nie wyłącznie usługową jak w planie obowiązującym, z uwagi na ich położenie w bliskim sąsiedztwie Obwodnicy Trójmiasta oraz istniejące zainwestowanie m.in. produkcyjne na terenie 001-P/U41. Intencją tych ustaleń jest m.in. zachęcenie potencjalnych inwestorów, przedsiębiorców do przeznaczenia terenów na cele komercyjne, jak również zachowanie istniejących funkcji tego typu, z możliwością dalszego ich rozwoju - a tym samym zachowanie i „zarezerwowanie” miejsc pracy dla mieszkańców. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, stanowiących swego rodzaju „sypialnie”. Należy dodać, że oba tereny P/U41 położone wzdłuż Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) po jej południowej stronie nie graniczą bezpośrednio z otuliną Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK) oraz otuliną Rezerwatu Dolina Strzyży. Granica otuliny TPK przebiega wzdłuż linii kolejowej, w odległości od 15m do około 45m od ww. terenów produkcyjno-usługowych, natomiast granica otuliny rezerwatu przebiega po przeciwnej (północnej) stronie trasy PKM, w odległości powyżej 40m od tych terenów. Trasa PKM jest swego rodzaju granicą, pasem „izolacyjnym”, oddzielającym oba tereny produkcyjno-usługowe od ww. terenów chronionych, które stanowią strefę ochronną lasów TPK i rezerwatu. Tak więc nie ma kolizji między tymi obszarami, a tereny produkcyjno-usługowe mogą funkcjonować bez uszczerbku dla ww. terenów chronionych. Nie bez znaczenia jest fakt, że nieopodal tych terenów zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej - przystanek PKM Kiełpinek oraz przystanki autobusowe – co daje możliwość bezpośredniego dojazdu do miejsc pracy w przypadku rezygnacji z komunikacji indywidualnej. Należy dodać, że niedawno przebudowana ulica Szczęśliwa (prowadząca m.in. do ulicy Kartuskiej Północnej) zapewnia bezpośredni i „bezkolizyjny” dojazd do tych terenów.

Ustalenia projektu planu realizując cele przestrzenne rozwoju miasta służą m.in. „racjonalizacji rozwoju miejskich struktur przestrzennych, zapewniają ich efektywne funkcjonowanie oraz zapewniają ofertę terenową dla różnorodnych nowych inwestycji”. Należy dodać, że na ww. terenach wyklucza się uciążliwe działalności jak punkty do magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym złomu, a zgodnie z definicją P/U41 dopuszcza się także mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

7) Teren 004-M/U32 – z uwagi na duże spadki nie powinno lokalizować się tu wysoko intensywniej zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zabudowa o wysokości 30/40m w sposób drastyczny wpłynie negatywnie na sylwetę osiedla wiszące Ogrody eksponowaną od strony trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Obecnie mamy tu w otoczeniu średniowysoką zabudowę w sposób płynny, kaskadowy wznoszącą się w górę i korespondującą z kameralną zabudową niewielkich budynków wielorodzinnych przy ulicach Tanecznej, Przytulnej jak również domkami jednorodzinnymi ulicy Miłosnej czy pozostałościami zabudowy mieszkaniowej dawnej wsi Kiełpinek przy ulicy Szczęśliwej. Wprowadzenie zabudowy wysokiej będzie dysonansem przestrzennym i zniweczy konsekwentny, zrównoważony rozwój przestrzenny tego rejonu, jaki dokonał się w ostatnich kilkunastu latach. Należy pozostawić tu dopuszczalną wysokość zabudowy 15 m i jej kaskadowy charakter.

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

#### **Uzasadnienie:**

Uwarunkowania urbanistyczne m.in. dla Kiełpinka zmieniły się diametralnie z chwilą zapadnięcia decyzji o budowie Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) wraz z przystankiem PKM Kiełpinek. Stało się to podstawą do przeprowadzenia szczegółowych analiz funkcjonalno-przestrzennych dla obszaru Kiełpinka, a w dalszej kolejności wprowadzenia zmian (w projekcie planu) w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących, które nie brały pod uwagę możliwości powstania tak ważnego elementu komunikacji zbiorowej jakim jest obecnie funkcjonująca trasa PKM wraz z ww. przystankiem. Przeprowadzone analizy wykazały potrzebę weryfikacji m.in. ustaleń dotyczących wskaźników urbanistycznych – przede wszystkim zwiększenia możliwości inwestycyjnych, szczególnie w sąsiedztwie trasy PKM i przystanku PKM Kiełpinek oraz w zasięgu dojścia pieszego do przystanku PKM. Jest to ważne z punktu widzenia kompleksowego funkcjonowania całego obszaru Kiełpinka. Nie bez znaczenia jest fakt, że wszystkie te działania (zaistniałe i planowane zmiany) stanowiące ważny bodziec do dalszego inwestowania w tej części miasta - podniosą atrakcyjność tego rejonu i wykreują jego nowy wizerunek. Należy dodać, że największa koncentracja – intensyfikacja – zabudowy dopuszczona jest w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku PKM Kiełpinek, tj. w obszarze „b” wyznaczonym w terenie 004-M/U32, gdzie maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 40m. 30m wysokości mogą osiągnąć budynki w sąsiednich obszarach „a” i „c”, które nie graniczą bezpośrednio z istniejącą zabudową mieszkaniową, podobnie jak obszar „b”. W miarę zbliżania się do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wskaźniki te (w projekcie planu) zmniejszono, tak żeby planowane zagospodarowanie korelowało z istniejącymi budynkami m.in. osiedla Wiszące Ogrody, ale także niższą zabudową mieszkaniową zlokalizowaną w rejonie ulic Szczęśliwej i Miłosnej. Ponadto w projekcie planu dla ww. terenu określono wysokości zabudowy w bezwzględnych wartościach tj. w metrach nad poziom morza, co jasno i precyzyjnie wyznacza górną granicę wysokości zabudowy, której nie można przekroczyć w przypadku dokonania makroniwelacji terenu np. podwyższenia poziomu terenu.

Dodatkowe szczegółowe analizy wysokościowe wykazały, że - z uwagi na sąsiedztwo ww. zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w rejonie ulic Przytulnej (021-KD81) oraz Szczęśliwej (026-KD81) - maksymalna wysokość zabudowy



dopuszczona w obszarze „d” zostanie obniżona (w pasie o minimalnej szerokości 20 m wzdłuż tych ulic) i ustalona na poziomie 16 m (a nie 19 m). W związku z tym, również wysokość zabudowy określona nad poziom morza zostanie - w tym pasie - odpowiednio obniżona. Poprawi to odbiór ww. przestrzeni i nie będzie w nadmierny sposób „ingerowało” w zlokalizowaną nieopodal niższą zabudowę mieszkaniową ekstensywną oraz pozwoli na kształtowanie zabudowy, po obu stronach tych ulic, w sposób zharmonizowany.

Należy dodać, że zróżnicowane ukształtowanie terenu, w tym duże spadki, nie są podstawą (w tym wypadku) do ograniczania możliwości inwestycyjnych w ramach terenu 004-M/U32. W granicach projektu planu, według dostępnych materiałów dotyczących ruchów masowych ziemi, nie wskazano terenów aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych osuwiskami. Niemniej, w części tekstowej podano informację, że w granicach terenu 004-M/U32 występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ale nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi. Kwestie związane z zabezpieczeniem skarp i posadowieniem budynków - będą rozwiązane na etapie projektu budowlanego danej inwestycji. Elementem ograniczającym i determinującym w pewien sposób możliwości inwestycyjne na wskazanym terenie, charakteryzującym się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu i spadkami, jest ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% (jak w planie obowiązującym) na większości terenu 004-M/U32 i 50% jedynie w obszarze „b”, który stanowi wydzieloną część ww. terenu.

Należy zauważyć, że dopuszczona zabudowa o wysokości do 30m i 40m w pasie wzdłuż trasy PKM i w sąsiedztwie przystanku PKM, może stanowić swego rodzaju atraktor, wyróżnik Kiełpinka, dopełnienie istniejącej niższej zabudowy - świadczący o jakości tej części miasta, który razem z ciekawie zaaranżowaną przestrzenią publiczną i ustalonym ośrodkiem usługowym przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności tego obszaru.

- 8) Teren 004-M/U32 - nic nie uzasadnia zwiększania maksymalnej intensywności zabudowy ze wskaźnika 0,7 na 3,5. Jest to gigantyczne zwiększenie intensywności, którego w żaden sposób nie uzasadnia sąsiedztwo stacji PKM (o niskiej frekwencji i coraz rzadszym kursowaniu). Teren z racji spadku trudny pod zabudowę i niestabilny, a obok strefa zabudowy jednorodzinnej. Należy wprowadzić maksymalną intensywność zabudowy maksymalnie 1,4 i tylko na fragmencie tego terenu (2 razy więcej niż obecnie).

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

#### **Uzasadnienie:**

Realizacja ustaleń projektu planu, w tym m.in. intensyfikacja parametrów urbanistycznych w rejonie przystanku PKM Kiełpinek (co było jednym z celów przystąpienia do planu), pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych, w tym wskazanego przez składającego uwagi terenu 004-M/U32. W związku z tym - stosując zasadę stopniowania wskaźników urbanistycznych i ich zwiększania w kierunku przystanku PKM Kiełpinek – na ww. terenie 004-M/U32 zwiększono w projekcie planu (w odniesieniu do ustalonych w planach obowiązujących) m.in. dopuszczalne wysokości zabudowy i intensywności zabudowy. Należy dodać, że w ramach terenu wydzielono obszary, w granicach

których zróżnicowano ww. wskaźniki urbanistyczne zmniejszając je w kierunku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, m.in. osiedla Wiszące Ogrody i zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ulicy Miłosnej i Szczęśliwej.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że maksymalna intensywność zabudowy ustalona (w projekcie planu) na poziomie 3,5 w pasie wyznaczonym wzdłuż północnej granicy terenu 004-M/U32 (w obszarach „a”, „b” i „c”) odnosi się do wszystkich kondygnacji - zarówno podziemnych jak i nadziemnych (art.15 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W celu uściślenia możliwości inwestycyjnych w ramach ww. obszarów (ale także na innych terenach) w projekcie planu ustalono maksymalną intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, która na obszarach „a”, „b” i „c” wynosi łącznie 2,5. Obszary te nie graniczą bezpośrednio z zabudową jednorodziną zlokalizowaną m.in. w rejonie ulicy Miłosnej jak przytoczył składający uwagi. Są one oddzielone wyznaczonym w pozostałej części terenu 004-M/U32 - obszarem „d” - w ramach którego maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wynosi 1,2.

Należy zauważyć, że maksymalna intensywność zabudowy określona w planie obowiązującym na poziomie 0,7 dla analizowanego obszaru obejmującego w projekcie planu teren 004-M/U32 odnosi się tylko do kondygnacji nadziemnych. Tak więc ww. parametr - dla kondygnacji nadziemnych - został zwiększony w projekcie planu w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego z 0,7 do 2,5 w obszarach „a”, „b” i „c”, a w granicach obszaru „d” z 0,7 do 1,2 (a nie jak stwierdził składający uwagi z 0,7 do 3,5).

9) Teren 015-M/U32 – bezwzględnie należy zachować teren OSTAB.

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

#### **Uzasadnienie:**

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia mpzp była potrzeba weryfikacji przeznaczenia i parametrów urbanistycznych w jego obrębie w dostosowaniu do obecnych i przewidywanych uwarunkowań.

W ramach terenu 015-M/U32 (ustalonego w projekcie planu) zrezygnowano z wyznaczania płata strukturalnego OSTAB oraz zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego), m.in. z uwagi na jego położenie w znacznej odległości od istniejącego „korytarza ekologicznego” jaki stanowi Potok Jasień wraz z terenami do niego przyległymi, a także „odcięcie” tego obszaru od terenów cennych przyrodniczo przy lasach TPK – przez trasę PKM. Obszar ten nie ma większego znaczenia dla zachowania ciągłości i ochrony struktury OSTAB w tej części miasta. Istniejąca zielen na analizowanym terenie składa się głównie z samosiewów, zakrzewień i zadrzewień. Rezygnacja z OSTAB w tej części projektu planu nie wyklucza możliwości zachowania istniejącej zieleni lub wprowadzenia nowych nasadzeń np. zieleni wysokiej. Z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu z funkcji usług z zielenią towarzyszącą pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz rezygnację z OSTAB - wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na terenie 015-M/U32 ustalono na poziomie 30% (a nie 70% jak w planie obowiązującym), podobnie jak w sąsiednim terenie 017-MW24 obejmującym istniejącą zabudowę mieszkaniową

osiedla Wiszące Ogrody. Należy dodać, że co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia. Ponadto w celu poprawy warunków środowiskowych jak również walorów estetycznych i krajobrazowych w projekcie planu ustalono wymóg wprowadzenia drzew - na parkingach terenowych - w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk dla samochodów osobowych. Również konieczność urządzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3\text{m}^2 / 1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań pozwoli na kształtowanie systemu przestrzeni półpublicznych z minimalnym udziałem 50% zieleni. Należy podkreślić, że zmiany te podyktowane istniejącymi i nowymi okolicznościami (planowana strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego po północnej stronie trasy PKM) mają na celu umożliwienie i dopuszczenie przekształceń wskazanego terenu zgodnie z przesłankami zrównoważonego rozwoju oraz chęcią prawidłowego kreowania nowych przestrzeni w rejonach jeszcze niezagospodarowanych.

Należy zauważyć, że część terenu przeznaczonego w planie obowiązującym pod usługi z zielenią towarzyszącą U34, została objęta w projekcie planu granicami zbiornika wód opadowych – piaskownika (016-D), obejmującego swym zasięgiem oprócz piaskownika, także zadrzewienia, co (zgodnie z definicją przeznaczenia D) wyklucza ten obszar z zabudowy. Ponadto w celu wzmocnienia przyrodniczego charakteru ww. terenu 016-D oraz ze względów estetycznych, do projektu planu wprowadzi się zapis o maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu w jego obrębie.

10) Teren 015-M/U32 – należy pozostawić strefę usługową z zielenią towarzyszącą lub ewentualnie wprowadzić mieszkaniową z zielenią towarzyszącą.

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

#### **Uzasadnienie:**

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia mpzp była potrzeba weryfikacji przeznaczenia i parametrów urbanistycznych części obszaru w dostosowaniu do obecnych i przewidywanych uwarunkowań.

Przeznaczenie terenu 015-M/U32 (w projekcie planu) pod zabudowę mieszaną mieszkaniowo-usługową M/U32 zawierającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (a nie wyłącznie usługową z zielenią towarzyszącą jak w planie obowiązującym), jest uzasadnione faktem powstania ww. trasy PKM oraz przystanku PKM Kiełpinek (w bliskim sąsiedztwie terenu 015-M/U32), z którego będą korzystać mieszkańcy tego rejonu, ale także osoby zatrudnione w ramach lokali usługowych, które niewątpliwie w tym obszarze powstaną. Są to zmiany nieuniknione. Analizowany obszar razem z sąsiednimi terenami inwestycyjnymi, stanowi fragment miasta - dobrze skomunikowany, z dogodnym dostępem do publicznego transportu zbiorowego, położony nieopodal lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - jak najbardziej predysponowany pod lokalizację tego typu zabudowy z zielenią osiedlową, placami zabaw dla dzieci, ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi, przestrzeniami półpublicznymi (w ramach m.in. rekreacyjnej zieleni przydomowej), terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji, służącymi mieszkańcom. Należy dodać, że co najmniej 30% ww. terenu 015-M/U32 będzie stanowić powierzchnia biologicznie czynna, która w minimum 20% musi być zagospodarowana zadrzewieniami. Ponadto w przypadku lokalizacji parkingów

terenowych ustalono wymóg wprowadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk dla samochodów osobowych. Również konieczność urządzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań pozwoli na kształtowanie przestrzeni półpublicznych z minimalnym udziałem 50% zieleni.

11) Teren 015-M/U32 - należy pozostawić tereny zielone na styku z trasą PKM – pełni ona funkcje izolacyjne.

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

#### **Uzasadnienie:**

Teren 015-M/U32 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową graniczy od północy z terenami kolejowymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (art. 53 pkt 2 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r.). Odległość ta w zależności od przeznaczenia budynku - w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - powinna być zwiększona, o ile wystąpi ich przekroczenie. Zgodnie z prognozami dotyczącymi klimatu akustycznego zawartymi w Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia pod nazwą „Pomorska Kolej Metropolitalna Etap I – rewitalizacja Kolei Kokoszkowskiej” - normy hałasowe w tym rejonie nie powinny być przekroczone. Faktyczny klimat akustyczny zostanie przebadany w trakcie analizy porealizacyjnej. Przyszłe inwestycje na ww. terenie będą musiały uwzględnić ww. wymagania określone w przepisach odrębnych. Również wizja w terenie wykazała, że hałas spowodowany funkcjonowaniem linii kolejowej nie jest zdecydowanie bardziej uciążliwy od hałasu generowanego przez samochody mieszkańców okolicznych osiedli oraz przez komunikację zbiorową (autobusy). W związku z tym nie ma uzasadnienia, aby w tym wypadku ustalać obligatoryjnie pas zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej, który aby spełniać swoje zadanie musiałby mieć szerokość co najmniej 30m. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że dopiero takiej szerokości pas zwartej zieleni staje się ekranem ograniczającym emisję hałasu do środowiska od źródeł drogowych i kolejowych.

Niemniej jednak, po dodatkowych analizach stwierdzono, że w projekcie planu wprowadzi się zalecenie zachowania istniejących zadrzewień wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego (ustalonego w północnej części terenu 015-M/U32, oddzielającego tereny kolejowe od przyszłej zabudowy) lub wprowadzenie nowego szpaleru drzew wzdłuż tego ciągu oraz zalecenie wprowadzenia pasa zieleni i szpaleru drzew wzdłuż terenów kolejowych, co pozwoliłoby na wizualne odizolowanie terenów zabudowy od trasy kolei.

12) Teren 015-M/U32 – należy pozostawić obecne parametry urbanistyczne: minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%; intensywność zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,3; wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m.

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

#### **Uzasadnienie:**

Wnioskowana przez składającego uwagę modyfikacja parametrów urbanistycznych do wskaźników przyjętych jak w planie obowiązującym, nie ma uzasadnienia w przypadku ustalenia w tym terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną), która to zmiana – jak wyjaśniono w uzasadnieniu do uwagi 10 - jest zasadna. Wskaźniki przyjęte w planie obowiązującym są charakterystyczne dla terenów usług z zielenią towarzyszącą, gdzie minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%, co implikuje odpowiednio niższe parametry dotyczące powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy.

Realizacja ustaleń projektu planu, w tym m.in. intensyfikacja parametrów urbanistycznych w rejonie przystanku PKM Kiełpinek (co było jednym z celów przystąpienia do planu), pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych, w tym wskazanego przez składającego uwagi terenu 015-M/U32. W związku z tym - stosując zasadę stopniowania wskaźników urbanistycznych i ich zwiększania w kierunku przystanku PKM Kiełpinek – na ww. terenie zwiększono w projekcie planu (w odniesieniu do ustalonych w planie obowiązującym) m.in. dopuszczalne wysokości zabudowy i intensywności zabudowy. Należy dodać, że w ramach ww. terenu wydzielono dwa obszary, w granicach których zróżnicowano ww. wskaźniki urbanistyczne zmniejszając je w kierunku osiedla Wiszące Ogrody. Należy zwrócić uwagę, że w obszarze „b”, stanowiącym przeważającą część terenu 015-M/U32, ww. wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone podobnie jak w sąsiednim, przyległym do niego terenie 017-MW24 (obejmującym istniejącą zabudowę mieszkaniową osiedla Wiszące Ogrody). Maksymalna wysokość zabudowy w ramach tego obszaru wynosi 19 m, a intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie może przekroczyć wskaźnika 1,0. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 30%. Ponadto w ramach zabudowy mieszkaniowej ustalono konieczność urządzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3\text{m}^2 / 1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, co pozwoli na kształtowanie przestrzeni półpublicznych z minimalnym udziałem 50% zieleni.

Niemniej jednak, po ponownych analizach funkcjonalno-przestrzennych stwierdzono, że maksymalna powierzchnia zabudowy dla usług w obszarze „a” wyznaczonym w terenie 015-M/U32, będzie zmniejszona w projekcie planu z 50% do 40% - jak ustalono dla pozostałej zabudowy na tym terenie oraz w sąsiednim terenie 017-MW24 obejmującym istniejącą zabudowę osiedla Wiszące Ogrody. Należy zwrócić uwagę, że rejonem wskazanym obligatoryjnie (w projekcie planu) do koncentracji nowych usług (ośrodka usługowego wraz z przestrzenią publiczną) są obszary „b” lub „c” wyznaczone w terenie 004-M/U32 z uwagi m.in. na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego parkingu zlokalizowanego wzdłuż ulicy Szczęśliwej oraz przystanku PKM Kiełpinek. W związku z tym nie ma konieczności, aby w obszarze „a” (wyznaczonym na terenie 015-M/U32) ustalać większy procent powierzchni zabudowy – dla usług - niż określono w ramach tego terenu dla pozostałej zabudowy.

- 13) Teren 015-M/U32 z powodu bliskości linii kolejowej i masztu GSM-R jest mało przydatny dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

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

#### **Uzasadnienie:**

Sąsiedztwo masztu telefonii komórkowej oraz terenu kolejowego (poza północną granicą planu) nie jest powodem do ograniczania możliwości inwestycyjnych, na wskazanym przez składającego uwagi terenie 015-M/U32.

Teren 015-M/U32 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową graniczy od północy z terenami kolejowymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (art. 53 pkt 2 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r.). Odległość ta w zależności od przeznaczenia budynku - w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - powinna być zwiększona, o ile wystąpi ich przekroczenie. Zgodnie z prognozami dotyczącymi klimatu akustycznego zawartymi w Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia pod nazwą „Pomorska Kolej Metropolitalna Etap I – rewitalizacja Kolei Kokoszkowskiej” - normy hałasowe w tym rejonie nie powinny być przekroczone. Faktyczny klimat akustyczny zostanie przebadany w trakcie analizy porealizacyjnej. Przyszłe inwestycje na przedmiotowym terenie będą musiały uwzględnić ww. wymagania określone w przepisach odrębnych, co nie jest powodem, aby w ramach przedmiotowego terenu 015-M/U32 ograniczać możliwości inwestycyjne, m.in. w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Również obawy składającego uwagi dotyczące przydatności terenu 015-M/U32 pod zabudowę intensywną z powodu sąsiedztwa masztu GSM-R (zlokalizowanego poza granicami planu), stanowiącego element systemu łączności kolejowej, są nieuzasadnione. Analiza środowiskowa do projektu „Pomorska Kolej Metropolitalna Etapy I – II – rewitalizacja „Kolei Kokoszkowskiej” ZADANIE – obiekt radiowy GSM-R PKM\_0004\_Kiełpinek” dotycząca lokalizacji ww. masztu GSM-R wykazała, że nie będzie on stanowił zagrożenia dla mieszkańców oraz środowiska. Zasięg oddziaływania pól elektromagnetycznych ww. obiektu radiokomunikacyjnego, o wartościach większych niż normatywne występuje na niewielkim obszarze - na wysokości powyżej 28 m - poza rejonem planowanej (na terenie 015-M/U32) zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto, jak wynika z dokumentacji ww. analizy środowiskowej, fale elektromagnetyczne wskazanego masztu rozchodzą się w kierunku lasów TPK oraz linii kolejowej, co oznacza, że jego oddziaływanie nie ma wpływu na lokalizację zabudowy w obrębie terenu 015-M/U32.

W uzupełnieniu należy dodać, że zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych plan miejscowy nie może uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dotyczy to całego obszaru opracowania jak również terenów sąsiednich. Jak wyjaśniono w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu - prawidłowo funkcjonujące stacje bazowe spełniają wszelkie standardy bezpieczeństwa (...), a ich usytuowanie na masztach powoduje występowanie podwyższonych natężeń pól elektromagnetycznych w wolnej, niedostępnej dla ludzi przestrzeni. Ponadto nadajniki stosowane w telefonii komórkowej wykorzystują anteny kierunkowe, co powoduje, że sygnał emitowany jest w wąskim paśmie

przestrzeni wolnej od przeszkód, a jego natężenie poza tym pasmem gwałtownie i radykalnie spada.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że użyty w definicji M/U32 i MW24 zwrot „zabudowa intensywna” odnosi się do wskazanej w definicji MW24 ilości lokali mieszkalnych w ramach jednego budynku, a nie wskaźnika intensywności zabudowy. W terenie 015-M/U32 (zawierającym zabudowę mieszkaniową intensywną MW24 tj. domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) ustalone wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - na poziomie 1,0 i 1,5, warunkują lokalizację zabudowy średnio intensywnej w obrębie ww. terenu. Według przyjętych standardów urbanistycznych, intensywność na poziomie 1,0, w przypadku zabudowy wielorodzinnej, jest intensywnością niską. Zakłada się, że średnia intensywność dla zabudowy wielorodzinnej kształtuje się na poziomie od 1,1 do 1,8 i dopiero powyżej wskaźnika 1,8 mamy do czynienia z intensywnością wysoką. Tak więc nie można mówić o tym, że na analizowanym obszarze powstanie zabudowa intensywna.

14) Teren 015-M/U32 – należy pozostawić istniejące boisko piłkarskie i przywrócić położony obok duży plac zabaw.

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

#### **Uzasadnienie:**

W celu zachowania i utrzymania rekreacyjnego charakteru części terenu 015-M/U32 (istniejące boiska sportowe) projekt planu ustala konieczność przeznaczenia minimum 10% powierzchni ww.terenu pod funkcję sportu i rekreacji - ogólnodostępne terenowe urządzenia (np. boiska sportowe do gier małych itp.), integrujące i przyciągające mieszkańców tego rejonu. Nie ma uzasadnienia, aby szczegółowo wyznaczać rezerwę terenową pod ww. funkcje jak w stanie istniejącym, które zgodnie z wymogami projektu planu, muszą być uwzględnione w ramach przyszłego zagospodarowania terenu 015-M/U32. Niemniej, ustalenia w tym zakresie nie wykluczają zachowania boiska sportowego w środkowej części terenu 015-M/U32, a jedynie dają możliwość ewentualnego jego „przeniesienia” w inne miejsce. Należy podkreślić, że jest to ustalenie niezależne od „podstawowego” przeznaczenia ww. terenu 015-M/U32 – rodzaju planowanej zabudowy, wymaganej powierzchni biologicznie czynnej czy też ustaleń dotyczących wprowadzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej.

W zawiązku z tym, po ponownych analizach zapisów projektu planu uznano, że w celu doprecyzowania i wzmocnienia ww. ustalenia zapis zawarty w ust. 17 pkt 1 karty terenu 015-M/U32 ulegnie modyfikacji i uzyska następujące brzmienie: „minimum 0,25 ha powierzchni terenu (w postaci maksymalnie dwóch odrębnych obszarów) należy przeznaczyć pod funkcję sportu i rekreacji – ogólnodostępne terenowe urządzenia (np. boiska sportowe do gier małych, itp.). Jednocześnie do projektu planu, w części tekstowej, zostanie wprowadzony zapis wykluczający możliwość wliczania ww. powierzchni 0,25 ha, do bilansu (ustalonych w terenie 015-M/U32) powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej (obowiązkowej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej). Ponadto w celu umożliwienia realizacji boisk sportowych o sztucznej nawierzchni w ramach ww. obszaru 0,25 ha - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze zostanie obniżony do 10%. Należy dodać, że wymagane w ramach

zabudowy mieszkaniowej place zabaw dla dzieci mogą również powstać w obrębie ww. obszaru.

**II.** uwagi złożone pismem z dnia 14.06.2016r. przez **Pana XY\*** zamieszkałego w Gdańsku, następującej treści:

15) Teren 015-M/U32 - wniosek, aby w przebiegu planowanego ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w północnej części ww. terenu (wzdłuż torów kolei PKM) nakazano obowiązek nasadzenia zieleni (drzew, krzewów), które będą stanowiły naturalną barierę przed hałasem wywoływanym przez przejeżdżające pociągi. Z uwagi „na największe prognozowane zmiany w szacie roślinnej” wraz „ze znacznym zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej” na tym terenie, konieczność zadrzewienia ww. szlaku automatycznie staje się argumentem za daną propozycją.

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

**Uzasadnienie** jak w pkt 17 (wspólne z pkt 16 i 17)

16) Teren 015-M/U32 – wniosek, aby istniejący szpaler drzew (głównie wysoka zieleń – m.in. młode brzozy, topole i klony), został uwzględniony jako zieleń wartościowa do zachowania. Rozpoczyna się on od wschodu od zbiornika-piaskownika (016-D) i ciągnie się wzdłuż planowanego ciągu pieszo-rowerowego na zachód na długości około 200m (argument za: patrz pkt 15). Dodatkowy argument za wprowadzeniem zapisu o zachowaniu szpalera wynika z obecności wcześniej wspomnianego piaskownika, na którym (przy którym) żeruje dzika zwierzyna, która odnajduje schronienie w młodym drzewostanie.

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

**Uzasadnienie** jak w pkt 17 (wspólne z pkt 15 i 17)

17) Teren 015-M/U32 – wprowadzenie zapisu o maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu (argument za: patrz pkt 15 i 16).

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

**Uzasadnienie** (wspólne z pkt 15 i 16):

Zgodnie z prognozami dotyczącymi klimatu akustycznego zawartymi w Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia pod nazwą „Pomorska Kolej Metropolitalna Etap I – rewitalizacja Kolei Kokoszkowskiej” - normy hałasowe w tym rejonie nie powinny być przekroczone. Faktyczny klimat akustyczny zostanie przebadany w trakcie analizy porealizacyjnej. Również wizja w terenie wykazała, że hałas spowodowany funkcjonowaniem linii kolejowej nie jest bardziej uciążliwy od hałasu generowanego przez samochody mieszkańców okolicznych osiedli oraz przez komunikację zbiorową (autobusy). W związku z tym nie ma uzasadnienia, aby w przebiegu planowanego ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w północnej części terenu 015-M/U32 (wzdłuż torów kolei PKM) nakazano obowiązek nasadzenia zieleni (drzew, krzewów), które, jak stwierdził składający uwagi, będą stanowiły naturalną barierę przed hałasem wywoływanym przez przejeżdżające pociągi. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że dopiero 30m szerokości pas zwartej zieleni staje się ekranem ograniczającym emisję hałasu do środowiska od źródeł drogowych i kolejowych. Wyznaczenie takiego pasa zieleni (który w tym wypadku nie jest konieczny) wzdłuż linii kolejowej, w znaczny sposób ograniczy możliwości



inwestycyjne na analizowanym terenie 015-M/U32, który położony w bliskim sąsiedztwie przystanku PKM Kiełpinek, jest jak najbardziej predysponowany pod lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zmiany na tym terenie (m.in. intensyfikacja parametrów urbanistycznych, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej) są nieuniknione i spowodowane istniejącymi uwarunkowaniami. Wprowadzenie zapisu o maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu nie ma uzasadnienia. Teren ten porośnięty częściowo zakrzewieniami, młodymi samosiewami drzew wymaga kompleksowego „uporządkowania”. Projekt planu ustala w ramach analizowanego terenu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, w tym konieczność przeznaczenia minimum 20% tej powierzchni pod zadrzewienia. Nie jest wykluczone, że istniejące zadrzewienia zostaną „włączone” do wymaganej, w ramach przyszłych inwestycji, powierzchni biologicznie czynnej. Należy dodać, że w terenie 016-D - obejmującym swym zasięgiem znacznie większy obszar niż sam piaskownik, ale także zadrzewienia – ustalono, że wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika – piaskownika, nie przeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń.

Niemniej jednak, po dodatkowych analizach stwierdzono, że ze względów estetycznych, w projekcie planu w ramach terenu 015-M/U32 wprowadzi się zalecenie zachowania istniejących zadrzewień wzdłuż ww. ustalonego ciągu pieszo-rowerowego lub wprowadzenie nowego szpaleru drzew wzdłuż tego ciągu oraz zalecenie wprowadzenia pasa zieleni i szpaleru drzew pomiędzy ww. ciągiem pieszo-rowerowym a terenami kolejowymi. Z kolei w ramach terenu 016-D - w celu wzmocnienia przyrodniczego charakteru tego obszaru - wprowadzi się zapis o maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu.

**III. uwagi złożone pismem z dnia 15.06.2016r. przez pp. XY\*, XY\*, XY\* zamieszkałych w Gdańsku oraz p. XY\* zamieszkałego w Szemud, następującej treści:**

- 18) Wniosek o przeznaczenie całości fragmentu działki nr 446/1 (obręb 36) będącej własnością składających uwagi, objętej granicami (wyznaczonego w projekcie planu) terenu ulicy Przytulnej (021-KD81) pod zabudowę mieszkaniową 009-M22. Po przeciwnej stronie drogi znajdują się olbrzymie tereny niezagospodarowane, zdegradowane, użytkowane jako droga, które mogą być przeznaczone pod drogę. Jeżeli powyższej możliwości nie będzie – zminimalizowanie powierzchni, którą przeznacza się pod pas ww. drogi; pozostawienie jak największej powierzchni w obszarze przeznaczonym pod zabudowę 009-M22 i równolegle – zweryfikowanie przebiegu linii rozgraniczającej pas terenu przeznaczony pod drogę 021-KD81 od terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową 009-M22 – poprzez:
- a) poprowadzenie tej linii, na jak najdłuższym odcinku, po aktualnej granicy działki nr 439/7 od strony ulicy Przytulnej,

b) przyjęcie możliwie jak najkrótszej rozgraniczającej narożnej linii ścięcia na skrzyżowaniu ulicy Przytulnej (droga lokalna – klasy L) z ulicą Szczęśliwą (droga lokalna – klasy L); np. wynoszącej 5 m – zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430, ze zm.) (§ 7 ust. 4). Powyższe pozwoli m.in. na zminimalizowanie długości ogrodzenia, które trzeba będzie odbudować w przypadku przejścia działki pod drogę, ograniczenie wielkości związanej z tym wycinki drzew i krzewów oraz prac przy odbudowie zakrzewień.

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma możliwości objęcia działki nr 446/1 w całości granicami wyznaczonego w projekcie planu terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną 009-M22. Wydzielając pas terenu pod projektowaną drogę publiczną (021-KD81) – ulicę Przytulną, która w stanie obecnym (na tym odcinku) jest drogą gruntową, niezbędne jest uwzględnienie jej docelowego przekroju. W wyznaczonych liniach rozgraniczających terenu należy zapewnić miejsce na jezdnię (w tym możliwość realizacji prawoskrętu), obustronne chodniki oraz skarpy, mając na uwadze trudne ukształtowanie terenu na całej długości ulicy Przytulnej. Skrzyżowanie dróg publicznych ulicy Szczęśliwej (026-KD81) i ulicy Przytulnej (021-KD81) jest pod względem technicznym utrudnione ze względu na podłączenie ulicy Przytulnej przebiegającej w łuku. W takim wypadku szerokość każdego pasa ruchu powinna być zwiększona zgodnie z §16 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).

Należy zwrócić uwagę, że projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia w zakresie komunikacji. Niemniej jednak, na wniosek składających uwagi, wykonano ponowną analizę możliwości podłączenia ulicy Przytulnej do istniejącej ulicy Szczęśliwej, mając na uwadze prośbę zainteresowanych, o zweryfikowanie przebiegu linii rozgraniczającej oraz poprowadzenie jej, na jak najdłuższym odcinku po aktualnej granicy z działką 439/7 od strony ulicy Przytulnej. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z ww. rozporządzeniem § 8 ust. 4, na skrzyżowaniu dróg klasy lokalnej powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m. Jednak w omawianej sytuacji (droga w łuku), zastosowanie minimalnych podcięć uniemożliwiłoby realizację wszystkich niezbędnych elementów skrzyżowania.

W związku z powyższym przebieg linii rozgraniczających teren ulicy Przytulnej (021-KD81) na tym odcinku (w rejonie skrzyżowania z ulicą Szczęśliwą (026-KD81)) zostanie skorygowany. Część fragmentu ww. działki nr 446/1 - objętego w projekcie planu granicami ww. terenu drogowego 021-KD81 - zostanie włączona w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną 009-M22, o co wnioskowali składający uwagi. Konsekwencją tej zmiany będzie poszerzenie rezerwy drogowej (021-KD81) w kierunku północnym kosztem niewielkiego fragmentu terenu funkcyjnego 004-M/U32, co zostanie wprowadzone do rysunku planu.

19) Działka nr 439/7 (obręb 36), która zgodnie z projektem planu znajduje się w granicach obszaru przeznaczonego pod drogę lokalną 026-KD81, została przejęta przez Gminę Gdańsk w ramach zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, polegającej na przebudowie ulicy Szczęśliwej. Przy czym działki tej nie przeznaczono pod drogę w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych (art. 4 ust. 2), nie wykonano na niej żadnych prac, nie zaplanowano i nie wybudowano żadnych elementów technicznych towarzyszących drodze. Toczy się postępowanie odwoławcze w sprawie tej działki, o ponowne wszczęcie postępowania, wyłączenie działki nr 439/7 z pasa drogowego i pozostawienie jej we własności składających uwagi – jako przejętej bez przesłanek celu publicznego (brak uzasadnienia wynikającego z potrzeb przebudowy i funkcjonowania drogi). Działka ta po przebudowie drogi znajduje się poza pasem pobocza o przepisowej szerokości. W odniesieniu do działki nr 439/6 składający uwagi wnioskuje – jeżeli postępowanie odwoławcze w sprawie ww. działki zakończy się przed uchwaleniem planu a działka zostanie w wyniku postępowania odwoławczego zwrócona składającym uwagi – o wyłączenie przedmiotowej działki z terenu przeznaczonego pod drogę (026-KD81) i przeznaczenie jej pod budownictwo ekstensywne 009-M22. Przeznaczenie działki nr 439/7 pod drogę nie jest uzasadnione przesłankami celu publicznego – potrzebami funkcjonowania drogi. Oddanie do użytku ulicy Szczęśliwej po przebudowie, bez konieczności wykonania jakichkolwiek prac na tej działce, jest tego potwierdzeniem i uzasadnieniem wniosku składających uwagi, którzy postulują, aby - mając na względzie zasadę wynikającą z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności”) – uwzględnić ich wnioski.

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

**Uzasadnienie:**

Ulica Szczęśliwa (026-KD81) została przebudowana na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Tego typu decyzja może być wydana niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Niemniej jednak w planie obowiązującym omawiana działka także znajduje się w granicach terenu drogowego.

Na dzień dzisiejszy, z uwagi na zainwestowane środki unijne oraz ze względu na trwałość projektu zrealizowanego z wykorzystaniem tych środków, nie ma uzasadnienia wyłączenie działki nr 439/7 (obręb 36) z granic terenu przeznaczonego pod drogę publiczną (026-KD81) i objęcie jej granicami terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną 009-M22.

20) Wniosek o wprowadzenie dodatkowych ograniczeń, dotyczących zasad posadawiania i wielkości nośników reklam, poprzez niedopuszczenie do takiego ich lokalizowania i takich form, które spowodują zasłanianie elementów tradycji miejsca, jakimi są np. lipa drobnolistna oraz kasztanowiec zwyczajny, rosnące w rejonie skrzyżowania ulic Przytulnej i Szczęśliwej – jedyne stare drzewa przydrożne, które zachowały się w Kiełpinku (w projekcie planu są to drzewa „do zachowania”), czy też pozostałości zieleni parkowej w rejonie dawnego folwarku.

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

**Uzasadnienie:**

Opisane przez składających uwagi, drzewa zalecane do zachowania (w projekcie planu) znajdują się w obrębie skrzyżowania ulic Przytulnej (021-KD81) i Szczęśliwej (026-

KD81), w ramach którego, zgodnie z wymogami projektu planu, nie ma możliwości lokalizowania nośników reklam za wyjątkiem nośników reklam wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3 uchwały (na kioskach, toaletach i wiatach przystankowych). Ponadto w granicach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (wyznaczonego w terenie 005-M/U31) obejmującego okazałe drzewa - ustalono zakaz lokalizacji nośników reklam. Niemniej jednak, ze względów estetycznych oraz krajobrazowych w projekcie planu wprowadzi się zalecenie o nieprzesłaniu nośnikami reklam drzew wskazanych na rysunku planu oraz opisanych w części tekstowej jako drzewa zalecane do zachowania.

21) Wniosek aby wprowadzić ograniczenia dotyczące sposobu oświetlania reklam (zwłaszcza dużych tablic), poprzez nie dopuszczenie do takiego ich oświetlenia po zmroku i w godzinach nocnych, który będzie uciążliwy dla mieszkańców innych posesji, z powodu oświetlenia rażącym, silnym światłem (np. halogenowym) fasad domów, okien, ogrodów oraz nieba. Jest to bardzo duża uciążliwość, drażni, uniemożliwia spokojny wypoczynek w godzinach nocnych.

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

#### **Uzasadnienie:**

Plan miejscowy, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1, wyklucza umieszczanie najbardziej uciążliwych reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną.

Poza tym plan miejscowy nie reguluje szczegółowo sposobu oświetlania reklam, tylko zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów. Kwestie związane z ograniczaniem mocy, natężenia oświetlenia reklam w konkretnych godzinach nie należy do zadań planu miejscowego. Należy dodać, że art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. stanowi, że: „każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny ... jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich”. Tak więc lokalizacja reklam nie powinna stanowić uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności zabudowy mieszkaniowej.

**IV. uwagi złożone pismem z dnia 15.06.2016r. przez Grupę Inwestycyjną HOSSA S.A. z siedzibą przy ulicy Władysława IV 43 w Gdyni, następującej treści:**

22) Teren 004-M/U32 – zmiana treści pkt 6 p-pkt 8 na: „W obszarach „a”, „b”, „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, ustala się lokalizację ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną (przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego wyposażoną w miejsca do siedzenia) o minimalnej powierzchni łącznej 300m<sup>2</sup> – w formie placu lub pasażu.” Koncepcja Hossy zakłada zlokalizowanie usług w pierzei północnej granicy między terenem Hossy a przestrzenią publiczną i stacją PKM. W celu wyrównania linii zabudowy oraz zespolenia wlotu ulicy Tanecznej z pasażem usług od strony torów PKM składający uwagi zamierza przeznaczyć część działki w części „c” karty terenu 004-M/U32 na plac stanowiący rozszerzenie części publicznej. Na obecnym etapie projektowania osiedla nie jest możliwe sprecyzowanie jaką formę i wielkość przybierze plac oraz jaka ilość i rodzaj lokali będzie z niego dostępna.

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

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu ustala lokalizację ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną w obszarach „b” lub „c” wyznaczonych w terenie 004-M/U32. Obszary te zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie przystanku PKM Kiełpinek, parkingu dla samochodów są preferowane pod ww. funkcje. Obszar „a” z uwagi na swoje „peryferyjne” położenie w odniesieniu do istniejących i planowanych terenów mieszkaniowych nie jest predysponowany pod lokalizację ww. ośrodka usługowego, co nie wyklucza lokalizacji usług na tym obszarze. Należy dodać, że wykonane na potrzeby dzielnicy południe „Studium możliwości rozwoju ośrodków osiedlowych (...)” wykazało, że ośrodek ten - w ramach ośrodka wspomagającego ośrodek dzielnicowy o charakterze trójbiegunowym - stanie się ważnym celem w skali Osiedla Wiszące Ogrody, jak również istotnym „punktem ciężenia” dla pozostałej okolicznej zabudowy mieszkaniowej. Będzie on stanowił silny atraktor dla mieszkańców. Mimo sąsiedztwa centrum handlowego Auchan, w rejonie tym zdecydowanie brakuje ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną, która ciekawie i atrakcyjnie zagospodarowana powiązana m.in. z ustalonym ciągiem pieszym, stanie się w przyszłości „magnesem” przyciągającym mieszkańców okolicznych osiedli, atrakcyjnie zaprojektowanym, rozpoznawalnym i charakterystycznym dla tej części miasta. Minimalna powierzchnia przestrzeni publicznej (w formie placu lub pasażu handlowego) ustalona została (w projekcie planu) na poziomie 600 m<sup>2</sup> z uwagi m.in. na rangę planowanego ośrodka usługowego (wymaganą powierzchnię usług) oraz chęć jego wyeksponowania. Nie bez znaczenia jest fakt, że w granicach ww. obszarów dopuszcza się zabudowę o wysokości do 30m (w obszarze „c”) i 40m (w obszarze „b”). To właśnie plan miejscowy, stanowiący jedno z podstawowych narzędzi do dalszego kreowania przestrzeni, struktury miejskiej - daje sposobność, aby wygospodarować i zarezerwować (poprzez odpowiednie zapisy) tereny służące szerokiej grupie użytkowników. Szczególnie dotyczy to obszarów położonych m.in. na „surowym korzeniu”, jeszcze niezainwestowanych, na których możliwości „kreacji” przestrzeni, są znacznie większe niż na terenach położonych w centrum miasta, w większości intensywnie zagospodarowanych. Przestrzeń ta, o odpowiedniej „mięszkości”, będzie ważnym punktem ciężkości, sercem osiedla, skupiającym wokół siebie usługi, świadczącym o randze planowanego ośrodka, które wspólnie zagospodarowane mogą stać się wizytówką tego rejonu.

23) Teren 004-M/U32 – zmiana treści pkt 6 p-pkt 9 na: „w ramach ośrodka usługowego, o którym mowa w pkt 8, w obszarach „a”, „b”, „c”, „d”, wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, wymóg realizacji usług o łącznej powierzchni użytkowej minimum 2000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10.”

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

**Uzasadnienie** jak w pkt 24 (wspólne z pkt 24).

24) Teren 004-M/U32 – zmiana treści pkt 6 p-pkt 10 na: „wymóg realizacji usług o łącznej powierzchni użytkowej minimum 500m<sup>2</sup> przy przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 8”.

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

**Uzasadnienie** (wspólne z pkt 23):

Projekt planu przewiduje realizację ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną (w obszarach „b” lub „c” wyznaczonych w terenie 004-M/U32), które ciekawie

i efektywnie zaaranżowane, powinny stanowić element „wiązący” w jedną całość planowane założenie usługowe, skupione a nie rozproszone, zachęcające mieszkańców do korzystania z niego. W ramach ww. ośrodka usługowego - zgodnie z założeniami opracowanego „Studium możliwości rozwoju ośrodków osiedlowych (...)” - minimalna powierzchnia użytkowa usług w projekcie planu została ustalona na poziomie 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto w celu wzmocnienia idei stworzenia i wykreowania atrakcyjnej, a zarazem ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, integrującej i przyciągającej mieszkańców – w projekcie planu ustalono wymóg realizacji co najmniej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (z ustalonych 2000 m<sup>2</sup>) przy tej przestrzeni. W związku z tym nie ma możliwości zmniejszenia wymaganej powierzchni usług z 1000 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przy przestrzeni publicznej i zmiany treści (na wniosek składającego uwagi) ust. 6 pkt 9 oraz ust. 6 pkt 10. Wiązałoby się to z dopuszczeniem ww. usług w ramach ośrodka usługowego na całym terenie 004-M/U32, a tym samym ich rozproszeniem, co zniweczyłoby ideę powstania tego typu założenia jako jednej całości scalonej z przestrzenią publiczną.

- 25) Teren 004-M/U32 – zmiana treści pkt 7 p-pkt 2 lit. a: „w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%.” Zmiana treści pkt 7 p-pkt 2 lit. b: „w obszarze „c” (we wniosku wymieniony jest obszar „b”, ale z uzasadnienia wynika, że chodzi o obszar „c”) wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna 50%”. Wniosek o korektę wielkości powierzchni zabudowy w obszarach „a” i „c” do 50% wynika z braku wiedzy jaka będzie wielkość usług w północnym pasie terenu. Aktualny zamysł obejmuje pasaż usług zasypanych zielonym tarasem od strony osiedla i w całości odkrytych od strony północnej. W związku z tym mimo, że częściowo zakryte, usługi mogą w całości zaliczać się do powierzchni zabudowy.

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

#### **Uzasadnienie :**

W projekcie planu przyjęto zasadę stopniowania - intensyfikacji parametrów urbanistycznych w kierunku przystanku PKM Kiełpinek oraz zmniejszania ich na pozostałych terenach, uwzględniając przy tym istniejącą zabudowę. Głównym „punktem ciężkości” (intensyfikującym wskaźniki urbanistyczne) z ustalonym ośrodkiem usługowym, przestrzenią publiczną i ciągiem pieszym nakierowanym w stronę przystanku PKM - jest wyznaczony w terenie 004-M/U32 obszar „b”, położony na wysokości przystanku PKM Kiełpinek, w sąsiedztwie istniejącego parkingu. Lokalizacja ww. ośrodka dopuszczona jest także w sąsiednim obszarze „c”. Niemniej jednak jak opisano powyżej głównym „punktem kulminacyjnym” jest obszar „b”, w ramach którego parametry urbanistyczne - takie jak maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 40m, maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% - zostały zwiększone w odniesieniu do przyjętych ww. wskaźników w sąsiednich obszarach. Ideą takiego rozwiązania jest zachęcenie przyszłych inwestorów, aby w obszarze „b” koncentrowały się usługi wraz z przestrzenią publiczną, które jako nieodłączny element zabudowy mieszkaniowej będą tworzyły zintegrowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Ponadto teren 004-M/U32 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W celu zapewnienia odpowiednich standardów – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej maksymalny procent pokrycia działki zabudową na pozostałych obszarach „a”, „c” i

„d” wyznaczonych w terenie 004-M/U32 wynosi 40%. Ideą tych ustaleń jest zapewnienie przyszłym mieszkańcom tego rejonu odpowiednich warunków zamieszkiwania poprzez możliwość wprowadzenia m.in. zieleni przydomowej, rekreacyjnej, wypoczynkowej, ale także zapewnienie odpowiedniego udziału usług w ramach ośrodka usługowego, który razem z ciekawie i atrakcyjnie zaaranżowaną przestrzenią publiczną - będą służyły mieszkańcom. Zwiększenie powierzchni zabudowy w obszarach „a” i „c” z 40% do 50% wobec powyższego nie ma uzasadnienia.

- 26) Teren 004-M/U32 – zmiana treści pkt 7 p-pkt 5 lit. b: „maksymalna w obszarach „a” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 35m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a”.

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma przesłanek, aby maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w obszarach „a” i „c” na poziomie 30 m zwiększać do 35 m. Zgodnie z przyjętą w projekcie planu zasadą stopniowania parametrów urbanistycznych, w terenie 004-M/U32 maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy kształtują się na poziomie od 19 m w obszarze „d” do 30 m w obszarach „a” i „c” oraz 40 m w obszarze „b”. Zróznicowanie wysokości zabudowy w tych obszarach wynika z istniejących uwarunkowań. Obszar „d” poprzez ulice Przytulną (021-KD81) i Szczęśliwą (026-KD81) graniczy z terenami istniejącej niższej zabudowy mieszkaniowej. Obszar „b” jako główny „punkt ciężkości” został w ten sposób „wyróżniony”, zaś w obszarach „a” i „c”, zgodnie z zasadą stopniowania wysokości wokół obszaru „b” parametr ten obniżono do 30m. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarach „a” i „c” została określona w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych – punktowców – Osiedla Wiszące Ogrody (zlokalizowanych w rejonie ulicy Kartuskiej Północnej), których wysokości oscylują w granicach około 25 m/ 28 m.

Należy dodać, że szczegółowa analiza wysokości zabudowy wykazała, że na części obszaru „d” - w pasie o minimalnej szerokości 20 m wzdłuż ulicy Przytulnej (021-KD81) i ulicy Szczęśliwej (026-KD81) - nastąpi korekta maksymalnej wysokości zabudowy poprzez jej obniżenie (z 19m) do 16m, a co za tym idzie obniżeniu ulegnie również bezwzględna dopuszczalna wysokości zabudowy ustalona nad poziom morza w ramach tego pasa. Zmiana ta, podyktowana sąsiedztwem istniejącej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w rejonie ww. ulic, pozwoli na kształtowanie zabudowy - po obu stronach tych ulic – w sposób zharmonizowany oraz wpłynie na poprawę odbioru przestrzeni bez nadmiernej „ingerencji” w istniejącą strukturę.

- 27) Teren 004-M/U32 – zmiana treści pkt 17 p-pkt 1 na: „utrzymanie funkcji istniejącego rowu odwadniającego z możliwością zmiany przebiegu oraz formy przeprowadzenia.”

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma uzasadnienia, aby zapis zawarty w ust. 17 pkt 1 karty terenu 004-M/U32 brzmiący „utrzymanie funkcji istniejącego rowu odwadniającego” uległ modyfikacji (rozszerzeniu) zgodnie z wnioskiem składającego uwagi. Ustalenia projektu planu

w tym zakresie dają możliwość zmiany przebiegu oraz formy przeprowadzenia systemu odwadniającego w ramach terenu 004-M/U32. Przez ww. zapis rozumie się przeprowadzenie dowolnej przebudowy systemu regulacji stosunków gruntowo-wodnych oraz odprowadzenia wód opadowych, z zachowaniem pełnej ciągłości i objętości istniejącego przepływu. Oczywistym jest, iż przebudowa systemu odbędzie się staraniem inwestora z uwzględnieniem zmian spowodowanych nowym zagospodarowaniem terenu.

- 28) W kartach terenów 004-M/U32 oraz 018-M/U31 – zmiana treści pkt 17 p-pkt 2 (teren 004-M/U32) i pkt 17 p-pkt 7 (teren 018-M/U31) na: „teren w zlewni Potoku Strzyża – maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,8.” Zaproponowane zwiększenie współczynnika spływu wiąże się z tym, że teren nowego osiedla nie będzie odwadniany bezpośrednio do przeciążonego Potoku Strzyża lecz przez rów do pobliskiego zbiornika Jasień, który posiada duże i niewykorzystane zasoby retencji wody.

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

#### **Uzasadnienie:**

Polityka miasta (wyrażona wnioskiem Gdańskich Melioracji do obecnie opracowywanego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska) zmierza do ograniczania współczynnika spływu na terenach inwestycyjnych miasta. Zapis proponowany przez składającego uwagi o maksymalnym natężeniu współczynnika spływu na poziomie 0,8 jest niezgodny z tą polityką jak i znacznie przekracza możliwy do osiągnięcia odpływ na podstawie obowiązujących planów miejscowych. W związku z tym, nie chcąc pozostawać w sprzeczności z zasadami przyjętymi w Gdańskich Melioracjach – spółce będącej eksploatatorem sieci odwodnieniowej na terenie Gdańska - przedmiotowy zapis dotyczący współczynnika spływu zawarty w ww. kartach terenów 004-M/U32 i 018-M/U31 (ustalony na poziomie 0,15) oraz określony w pozostałych terenach – zostanie usunięty z ustaleń projektu planu. Odprowadzenie wód opadowych dla planowanych inwestycji odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci wydanych przez gestora - Gdańskie Melioracje Sp. z o.o. Określone tam maksymalne natężenie wód opadowych poprzedzone będzie szczegółową analizą przepustowości jak i możliwości retencyjnych układu odwadniającego.

- 29) Wniosek o usunięcie z rysunku planu ciągu pieszego zaproponowanego na granicy terenów 004-M/U32 i 014-MW24, gdyż w niedalekiej odległości na terenie 014-MW24 funkcjonuje istniejący ciąg pieszy.

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

#### **Uzasadnienie:**

Oznaczony na rysunku planu ciąg pieszy we wschodniej części terenu 004-M/U32 i na granicy z terenem 014-MW24 (łączy teren projektowanej ulicy dojazdowej 020-KD80 z terenem ulicy Przytulnej 021-KD81) jest ciągiem zalecanym (zapisanym w ust. 18 karty terenu), a nie obligatoryjnym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu nie ma wymogu jego lokalizacji, jest to tylko propozycja. Należy dodać, że funkcjonujące dwa ciągi piesze w sąsiedztwie ww. terenu (prowadzące w kierunku przystanku PKM), wydeptane nieopodal ścieżki oraz zejścia piesze na



terenie 014-MW24, stanowiące „wewnętrzną komunikację” w ramach istniejących (na terenie 014-MW24) budynków mieszkalnych, nie wykluczają możliwości lokalizacji ww. zalecanego ciągu pieszego, co jak opisano powyżej nie jest obowiązkowe. W związku z powyższym omawiany zalecany ciąg pieszy nie zostanie usunięty z rysunku planu i z zaleceń zawartych w ust. 18 tekstu uchwały.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01.08.2016r. do 30.08.2016r. w ustawowym terminie do projektu planu uwag nie wniesiono.

\* XY 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 XXX/810/16  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 października 2016 r.

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

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

1. Karta terenu nr 020-KD80, teren ulicy dojazdowej - odcinek projektowanej ulicy dojazdowej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem – 215 m,
2. Karta terenu nr 021-KD81, teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Przytulnej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową, minimum 60 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i uzbrojeniem – 150 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 drogi/dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

## UZASADNIENIE

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpinek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku [nr planu 2345]**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna.**

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LVIII/1415/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 października 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpinek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2345].

##### **2. Położenie.**

Obszar planu, o powierzchni około 55 ha, położony jest na wschód od Obwodnicy Trójmiasta oraz po południowej stronie trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) i przystanku PKM Kiełpinek. Od wschodu graniczy z terenami inwestycyjnymi zlokalizowanymi pomiędzy ulicą Taneczną i trasą PKM. Południowo-wschodnia granica przebiega wzdłuż ulicy Tanecznej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej po południowej stronie ulicy Sympatycznej. Południowa i zachodnia granica przebiega wzdłuż ulic: Kartuskiej Północnej, Szczęśliwej i elementów węzła Karczemki.

##### **3. Cele sporządzenia planu.**

- weryfikacja planowanego układu drogowego oraz powiązań pieszych w rejonie przystanku PKM Kiełpinek,
- wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego od kładki nad Obwodnicą Trójmiasta do przystanku PKM Kiełpinek,
- intensyfikacja zabudowy oraz ustalenie ośrodka usługowego w rejonie przystanku PKM Kiełpinek,
- dostosowanie rozstrzygnięć planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### **4. Plany obowiązujące.**

Wskazany do objęcia planem teren w przeważającej części (za wyjątkiem północno-wschodniego fragmentu) objęty jest granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Kiełpinek rejon ulic Szczęśliwej i Przytulnej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 2308 (uchwalony w 2001r.),
- rejon Kiełpinka i Trasy W-Z w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 2313 (uchwalony w 2006r.),
- obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Strzyży” w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 2312 (uchwalony w 2006r.),
- Kiełpinek Wschód rejon Stawu Wróbla i Potoku Jasiień w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 2322 (uchwalony w 2007r.),
- PKM - odcinek Kiełpinek Zachód w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 2343 (uchwalony w 2015r.).

## 5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar planu w dużej mierze jest zainwestowany. Obejmuje swymi granicami m.in. dwa wielkopowierzchniowe obiekty handlowe: Auchan oraz Decathlon z przyległymi parkingami, firmę Femax, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - osiedle Wiszące Ogrody, zabudowę jednorodzinną położoną w kwartale między ulicami Szczęśliwą, Przytulną, Serdeczną i Sympatyczną. Ponadto zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest także na północ od hipermarketu Auchan - wzdłuż ulicy Szczęśliwej. W rejonie ulic Szczęśliwej i Sympatycznej rozciąga się dość szeroki pas zieleni z młodymi zadrzewieniami i nasadzeniami wzdłuż tych ulic. Bogata szata roślinna towarzysząca zabudowie mieszkaniowej reprezentowana jest zarówno przez ogrody ozdobne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak również zielenią osiedlową zabudowy wielorodzinnej, w sąsiedztwie której zlokalizowane są także placówki zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji i wypoczynku. W północno-zachodniej części obszaru opracowania, w rejonie trasy PKM i ulicy Szczęśliwej znajdują się tereny produkcyjno-usługowe (m.in. firma Femax). Tereny inwestycyjne rozciągają się wzdłuż Pomorskiej Kolei Metropolitalnej oraz we wschodniej części analizowanego obszaru.

Obszar planu w przeważającej części (około 80%) stanowi własność prywatną. Grunty Miasta Gdańska oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) to przede wszystkim istniejące drogi. Pozostałe nieruchomości stanowią m.in. własność Skarbu Państwa, Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej.

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

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (SUIKZP), w którym - co trzeba podkreślić - wyznaczono *„jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.”* (wstęp do SUIKZP str.6). W ww. studium tereny zlokalizowane w zachodniej części znajdują się w granicach obszaru o przewadze funkcji usługowej oraz w obszarze Zachodniego Pasma Handlowo-Usługowego. Północno-zachodni fragment (istniejący węzeł Karczemki) oraz niewielkie skrawki wzdłuż południowo-zachodniej granicy (ciąg pieszy, trasa rowerowa) znajdują się w terenach o dominującym udziale urządzeń obsługi miasta, w tym komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Natomiast wschodnia i południowo-wschodnia część analizowanego obszaru objęta jest granicami terenów o dominującym udziale funkcji mieszkaniowej. Ponadto północno-wschodni fragment obszaru planu znajduje się w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB. Cały obszar opracowania znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Projekt planu w pełni odzwierciedla ustalenia ww. studium, w tym *„cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta”* (wstęp do SUIKZP str.6).

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa - wielorodzinną (Osiedle Wiszące Ogrody) oraz jednorodzinna wraz z przydomowymi ogródkami, placzkami zabaw dla dzieci i zielenią towarzyszącą, zlokalizowana w rejonie ulic: Tanecznej (poza granicami planu), Przytulnej, Szczęśliwej, Serdecznej, Sympatycznej oraz Miłosnej - objęta została (w projekcie planu) granicami terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym (zabudowa intensywna MW24 i ekstensywna M22).

Również istniejące zainwestowanie południowej i południowo-zachodniej części obszaru planu przesądziło o przeznaczeniu tych terenów, w tym przypadku, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (006-U33 i 008-U33), na których zlokalizowany jest m.in. hipermarket Auchan, Decathlon wraz z towarzyszącą infrastrukturą parkingową, ulicą wewnętrzną prowadzącą od ulicy Kartuskiej Północnej do Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (obsługującą

m.in. ww. centrum handlowe Auchan) oraz ciągiem pieszym, trasą rowerową i pasami zieleni do nich przyległych, zlokalizowanymi po południowo-zachodniej stronie ww. ulicy wewnętrznej.

Następnie - w celu uporządkowania i doprecyzowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju) oraz w myśl kolejnej zasady SUIKZP, że „Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo” (wstęp do SUIKZP str.6) - wprowadzono także (w granicach obszaru opracowania) uszczegółowienie funkcji (w odniesieniu do rysunku SUIKZP) dotyczące m.in. przeznaczenia fragmentu terenu położonego w północno-zachodniej części, wzdłuż trasy PKM oraz w rejonie Obwodnicy Trójmiasta. Zgodnie z założeniami SUIKZP (str.6) „Na danym obszarze mogą się rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące”. W projekcie planu nastąpiła w tym miejscu konkretyzacja szczegółowego przeznaczenia dwóch terenów w ramach dominującej funkcji usługowej o funkcję produkcyjno-usługową: 001-P/U41, 002-P/U41 - z uwagi m.in. na ich położenie w bliskim sąsiedztwie Obwodnicy Trójmiasta oraz istniejące zainwestowanie. Ponadto istniejąca stacja paliw położona w rejonie skrzyżowania ulic Szczęśliwej i Kartuskiej Północnej również została objęta granicami terenu produkcyjno-usługowego (007-P/U41). Intencją tych zamierzeń było m.in. zachęcenie potencjalnych inwestorów, przedsiębiorców do przeznaczenia terenów na cele komercyjne, jak również zachowanie istniejących funkcji tego typu, z możliwością dalszego ich rozwoju - a tym samym zachowanie i „zarezerwowanie” miejsc pracy dla mieszkańców. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, stanowiących swego rodzaju „sypialnie” – zgodnie ze studium (str. 78) odnośnie przewidywanego rozmieszczenia miejsc pracy dla dzielnicy Południe zakłada się ich przyrost również na terenach mieszkaniowych. Dopuszczone w tym rejonie funkcje P/U41 takie jak np. piekarnie, stacje paliw, rzemiosło produkcyjne są nieodłącznym elementem struktury miejskiej i nie mogą być całkowicie odizolowane od przestrzeni mieszkaniowych. Takie działania, realizując cele przestrzenne rozwoju miasta założone w SUIKZP (str. 74), służą m.in. „racjonalizacji rozwoju miejskich struktur przestrzennych, zapewniają ich efektywne funkcjonowanie oraz zapewniają ofertę terenową dla różnorodnych nowych inwestycji”. Należy dodać, że na ww. terenach wyklucza się uciążliwe działalności m.in. punkty do magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Tereny inwestycyjne położone m.in. wzdłuż trasy PKM i w rejonie przystanku PKM Kiełpinek objęte zostały granicami terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Sąsiedztwo przystanku PKM Kiełpinek uzasadnia w tym rejonie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej intensywnej z usługami (z ośrodkiem usługowym i przestrzenią publiczną, których lokalizacja na terenie 004-M/U32 jest obowiązkowa).

Należy dodać, że z uwagi na planowaną zwiększoną intensywność zabudowy w rejonie przystanków PKM (w tym przystanku PKM Kiełpinek) oraz bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolejowych - w projekcie planu zrezygnowano z płata strukturalnego OSTAB (wyznaczonego w studium, w północno-wschodniej części planu). Obszar ten - z uwagi na swoje położenie w znacznej odległości od istniejącego „korytarza ekologicznego” jaki stanowi Potok Jasień wraz z terenami do niego przyległymi - nie ma większego znaczenia dla zachowania ciągłości i ochrony struktury OSTAB w tej części miasta.

Należy podkreślić, że sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu m.in. rysunku SUIKZP, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu i doprecyzowaniu ustaleń

projektu planu w kontekście m.in. SUIKZP - co zostało w pełni „skonsumowane” (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej miasta wytyczonej w SUIKZP) w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku.

W związku z powyższym ustalenia planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/ 431/07 z dnia 20.12.2007 roku) dotyczącym zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, a tym samym nie naruszają ustaleń ww. studium.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2).**

Granice planu obejmują obszar w dużej mierze już zainwestowany. W ustaleniach planu przyjęto zasadę stopniowania - intensyfikacji wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalnych wysokości zabudowy, intensywności zabudowy) w kierunku przystanku PKM Kiełpiniek i trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej oraz zmniejszania ich na pozostałych terenach, uwzględniając przy tym istniejącą zabudowę.

Wymagania ładu przestrzennego w projekcie planu zrealizowane zostały także poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy oraz poprzez wyznaczenie linii podziału wewnętrznego, które na terenach niezagospodarowanych wyznaczają m.in. zróżnicowane dopuszczalne wysokości zabudowy oraz powierzchnie zabudowy. Należy dodać, że w ramach terenu inwestycyjnego 004-M/U32 (w sąsiedztwie przystanku PKM Kiełpiniek) ustalono wymóg lokalizacji ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną (przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, wyposażoną w miejsca do siedzenia) o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup> - w formie placu lub pasażu handlowego.

Ponadto w projekcie planu ustalono zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów, regulacji w zakresie estetyki jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Wykluczono także stosowanie ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych (zalecając stosowanie ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów). Dodatkowo w terenach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - w celu zachowania naturalnego charakteru tych obszarów - wykluczono możliwość lokalizacji nośników reklam.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych(art.1 ust. 2 pkt 3).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różne formy ochrony istniejącej zieleni poprzez:

- wskazanie dwóch terenów częściowo zadrzewionych, jako obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia,

- obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej m.in. na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w przedziale od 30% do 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie zbiornika wód opadowych – piaskownika (teren 016-D),
- wskazanie trzech okazałych drzew jako zalecanych do zachowania.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na wzrost wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych, co będzie miało wpływ na wzrost wielkości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu związanym z funkcjonowaniem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (poza granicami planu) oraz z uwagi na istniejące zainwestowanie, sąsiednie tereny przeznaczono na funkcje niechronione akustycznie. Dodatkowo północno-zachodnia część planu objęta została granicami obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska, w granicach którego - zgodnie z przepisami odrębnymi - zakazuje się m.in. lokalizowania budynków o funkcji: szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja ustaleń planu wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana ta dotyczyła obszaru o powierzchni nieco powyżej 0,25 ha, który jest własnością Skarbu Państwa. Zgodę na zmianę jego przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne wydał Minister Środowiska.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej i nie obejmuje swym zasięgiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Należy dodać, że przy ulicy Szczęśliwej 54 oraz Szczęśliwej 46-48 zlokalizowane są dwa budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które - zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - zostały wskazane jako obiekty o wartościach kulturowych. W planie znajdują się zapisy zapewniające ochronę ww. obiektów.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez zapisy dotyczące zabezpieczenia odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób niepełnosprawnych.

### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Realizacja ustaleń planu, w tym m.in. intensyfikacja parametrów urbanistycznych w rejonie przystanku PKM Kiełpinek, pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych, co wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru planu. Ponadto nowa zabudowa, która ma szansę pojawić się w sąsiedztwie Pomorskiej Kolei Metropolitalnej i przystanku PKM Kiełpinek pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał przewozowy

linii PKM. Realizacja ustaleń planu umożliwi również ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy.

Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

#### **6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7).**

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną, za wyjątkiem kilku fragmentów działek prywatnych oraz Skarbu Państwa, które przeznaczono na cele publiczne - drogi oraz zbiornik wód opadowych (piaskownik). W związku z powyższym niezbędne będzie nabycie przez Miasto prawa własności około 0,8 ha gruntu, w tym nieco powyżej 0,3 ha gruntu Skarbu Państwa. Proponowane ustalenia - celu publicznego - powodują roszczenia z art. 36 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Właścicielom tych gruntów przysługuje z tytułu art.36 ust. 3 odszkodowanie równe różnicy wartości nieruchomości w przypadku, gdy nie skorzystają z praw zawartych w art. 36 ust. 1 i 2.

Projekt planu zmienił przeznaczenie około 3,2 ha nieruchomości z funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz usług z zielenią towarzyszącą w obowiązujących planach na fragmenty układu drogowego oraz zbiornik wód opadowych. Artykuł 36 ust. 3 będzie miał zastosowanie w odniesieniu do gruntów własności spółki prawa handlowego i Skarbu Państwa o powierzchni około 0,15 ha, pozostałe nieruchomości stanowią własność gminną lub ustalone funkcje już istnieją (m.in. fragment Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta, zbiornik wód opadowych, miejsca parkingowe przyuliczne wzdłuż ulicy Serdecznej).

Ponadto zgodnie z ustaleniami projektu planu - około 2,2 ha nieruchomości prywatnych oraz niecałe 0,3 ha gruntów gminnych i Skarbu Państwa uwolniono z rezerwy drogowej (wyznaczonej w planach obowiązujących) i przeznaczono pod funkcje: usługowe, mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe. Jest to efekt m.in. sąsiedztwa przystanku PKM Kiełpiniek (zlokalizowanego poza granicami planu), którego realizacja przyczyniła się do wprowadzenia zmian w zakresie planowanej obsługi drogowej północnej części obszaru planu - przede wszystkim zapewnienia w miarę krótkiego i prostego połączenia drogowego od ulicy Przytulnej w kierunku przystanku PKM Kiełpiniek, będącego dopełnieniem istniejącej siatki ulic - tj. wyznaczenia ulicy dojazdowej 020-KD80. Tym samym zrezygnowano z dwóch terenów drogowych ustalonych w planach obowiązujących, których lokalizacja w obecnie wyznaczonym przebiegu (w postaci dróg publicznych) nie jest konieczna.

Większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu realizuje politykę przestrzenną Miasta.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9):**

Wymagania interesu publicznego zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez ustalenia intensyfikujące planowaną zabudowę w rejonie przystanku PKM Kiełpiniek co zapewni m.in. pełniejsze wykorzystanie mocy przewozowych Pomorskiej Kolei



Metropolitalnej. Ponadto ww. potrzeby zostały „skonsumowane” także poprzez zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych, ustalenie głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz poprzez ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb i zasad kształtowania przestrzeni publicznych w ramach ww. ciągów komunikacyjnych. Realizacja ciągu pieszo-rowerowego (w północno-zachodniej części planu) łączącego kładkę nad Zachodnią Obwodnicą Trójmiasta z ulicą Szczęśliwą (w sąsiedztwie nieruchomości firmy Femax) w znaczny sposób skróci i ułatwi dostęp do przystanku PKM Kiełpinek. Również wymóg lokalizacji ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną - w formie placu publicznego lub pasażu handlowego (na terenie 004-M/U32) - połączonej z ustalonym ciągiem pieszym wyznaczonym w kierunku przystanku PKM Kiełpinek, oraz konieczność przeznaczenia minimum 0,25 ha powierzchni terenu 015-M/U32 pod funkcję sportu i rekreacji - ogólnodostępne terenowe urządzenia (np. boiska sportowe do gier małych itp.), z których będą korzystać mieszkańcy tego rejonu, spełnia wymagania interesu publicznego. To właśnie takie tereny ciekawie i atrakcyjnie zagospodarowane, powinny stanowić nieodłączny element osiedli, integrujący i przyciągający mieszkańców. Plan zawiera także zapisy realizujące politykę miasta w zakresie estetyki oraz lokalizowania szyldów i nośników reklam. Ponadto w celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej.

**9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu, składanych przez gestorów sieci. Istniejąca infrastruktura wodno-kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz gazowa obsłuży ewentualną nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Woda dostarczana jest istniejącą siecią wodociągową. Po likwidacji ujęcia Kiełpinek obszar planu został podłączony do gdańskiego systemu centralnego. W granicach terenu 017-MW24 w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego istnieje pompownia wody Kiełpinek, do której ustalono konieczność zapewnienia dojazdu eksploatacyjnego.

Obecnie obszar planu jest poza zasięgiem ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. Istnieją tu lokalne kotłownie gazowe. Uzbrojenie terenu w ogólnomiejską sieć ciepłowniczą przewidziane jest w planach GPEC i obecnie trwają prace projektowe.

Ponadto na rysunku planu (na terenach niedrogowych) wskazany został przebieg ważniejszych sieci infrastruktury technicznej (gazociąg, wodociąg, kanały sanitarne, kanały deszczowe). Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem zapewniają (bez ograniczeń) istniejące ulice: Przytulna (021-KD81), Sympatyczna (022-KD80, 023-KD80), Serdeczna (024-KD80), Miłosna (025-KD80), Szczęśliwa (026-KD81). Ponadto planowana ulica dojazdowa 020-KD80 prowadząca krótszą trasą (niż istniejący dojazd ulicą Szczęśliwą 026-KD81 i poza północną granicą planu) od ulicy Przytulnej w kierunku przystanku PKM Kiełpinek będzie obsługiwać przyległe do niej tereny. Obsługa komunikacyjna od strony Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta odbywa się poprzez istniejące połączenie drogi wewnętrznej objętej granicami terenu, na którym zlokalizowane jest m.in. centrum handlowe Auchan.

**10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpinek w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Informacje te zostały również zamieszczone na stronie internetowej [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl).

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Ponadto do planu wpłynęły wnioski od właścicieli terenów i mieszkańców.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania ponadproceduralne takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania przez Radę Dzielnicy Jasień. Dodatkowo, w celu zapoznania się z ustaleniami projektu planu, odbyło się także spotkanie z Radą Dzielnicy Jasień, na którym zaprezentowano proponowane rozwiązania planistyczne w granicach projektu planu.

**11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenów Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że obszar położony w północnej części obszaru planu - wzdłuż Pomorskiej Kolei Metropolitalnej i przystanku PKM Kiełpinek predysponowany jest (na większości terenów niezagospodarowanych) do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak maksymalna wysokość zabudowy czy dopuszczalna intensywność zabudowy powinny zostać podwyższone w stosunku do ustaleń planów obowiązujących.

Ponadto w związku z realizacją przystanku PKM Kiełpinek (poza północną granicą planu) oraz w celu usprawnienia ruchu, podniesienia komfortu podróżowania, poprawy jakości skomunikowania tej części Gdańska - weryfikacji uległ planowany układ drogowy w północnej części analizowanego obszaru m.in. poprzez wyznaczenie ulicy dojazdowej 020-KD80. Ulica ta - prowadząca od ulicy Przytulnej (021-KD81) w kierunku przystanku PKM Kiełpinek - stanowiąca ważny element „wiązący” docelowy układ komunikacyjny tej części miasta, będzie obsługiwać także przyległe do niej tereny inwestycyjne objęte granicami projektu planu. W związku z tym zrezygnowano z wyznaczonych w planach obowiązujących - na gruntach prywatnych - dwóch terenów drogowych: planowanego odcinka ulicy Tanecznej oraz ulicy lokalnej łączącej się m.in. z ulicą Szczęśliwą. Należy dodać, że niewielkie fragmenty nieruchomości prywatnych oraz Skarbu Państwa zostały włączone w granice kilku terenów drogowych m.in. w celu prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego tej części Kiełpina.

Ustalony planem podział na tereny funkcyjne, w tym wyznaczone parametry urbanistyczne (takie jak m.in. maksymalne wysokości zabudowy, intensywności zabudowy) opisują

w przeważającej części stan faktyczny - istniejącą strukturę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-usługową. Dotyczy to także terenów położonych w rejonie Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (w północno-zachodniej części obszaru planu), w ramach których plan zmienił przeznaczenie z usługowego na produkcyjno-usługowe, podnosząc przy tym nieco parametry urbanistyczne (zgodnie z przyjętą zasadą ich stopniowania wzdłuż PKM), co znacząco wpłynie na podniesienie wartości tych terenów, które w większości są prywatne. Plan, w miarę możliwości, konsumuje również wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

**12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2).**

Obszar objęty granicami planu ma dogodną dostępność do publicznego transportu zbiorowego poprzez system autobusów miejskich oraz Pomorską Kolej Metropolitalną (której przystanek - PKM Kiełpinek - znajduje się w sąsiedztwie obszaru planu).

Jest to zatem obszar dobrze obsłużony publicznym transportem zbiorowym - dlatego też plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez realizację nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych, zintensyfikowanej w rejonie przystanku PKM Kiełpinek, co było jednym z celów przystąpienia do planu. Dla części terenów plan ustala przeznaczenie mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe umożliwiające przekształcenia w kierunku struktury wielofunkcyjnej, co jest korzystne dla minimalizowania transportochłonności.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3).**

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalono w planie ciągi: pieszy (w terenie 004-M/U32) oraz pieszo-rowerowe (w terenach 001-P/U41 i 006-U33 oraz 015-M/U32), stanowiące ważny element struktury powiązań pieszych i pieszo-rowerowych tej części miasta, mają na celu zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia i dojazdu rowerem (np. od kładki nad Obwodnicą Trójmiasta zlokalizowanej poza granicami planu) m.in. do przystanku PKM Kiełpinek, ale także do terenów wypoczynku i rekreacji takich jak planowana (po północnej stronie PKM) Strefa Buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK) oraz tereny wzdłuż potoku Jasień (poza wschodnią granicą planu). Należy podkreślić, że ww. ciąg pieszo-rowerowy ustalony w północnej części terenu 015-M/U32 będzie stanowić ważne połączenie pieszo-rowerowe w kierunku ww. planowanej Strefy Buforowej lasów TPK, „korytarza ekologicznego” - potoku Jasień (poza wschodnią granicą planu) ale także Stawu Wróbla. Plan zabezpiecza odpowiednie szerokości pasów drogowych ulic. W terenach drogowych ulic (za wyjątkiem fragmentu Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (027-KD84)) jako wyposażenie minimalne wskazano chodniki, a dla ulic: Przytulnej (021-KD81) oraz Szczęśliwej (026-KD81) - również trasę rowerową. Ponadto plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowych budynków.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury (w głównej mierze) mieszkaniowej i usługowej Kiełpina. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom projektu planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny

analizowanego obszaru, ale także przyczyni się do podniesienia atrakcyjności tego rejonu, m.in. poprzez lokalizację ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną, które będą służyły mieszkańcom okolicznych osiedli.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013” oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. „Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych”.

**16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).**

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Konieczność wykupu około 0,8 ha gruntów prywatnych i Skarbu Państwa na cele drogowe i zbiornik wód opadowych (piaskownik) generuje ujemne skutki finansowe zawarte w art. 36 ust. 1, 2 i 3. Należy dodać, że w ramach ww. roszczeń, uregulowania stanu prawnego wymaga grunt o powierzchni około 0,26 ha, na którym zrealizowany został ww. zbiornik - obecnie jest to własność Skarbu Państwa w gestii Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Projekt planu przewiduje realizację ulicy dojazdowej 020-KD80 o długości około 0,21 km oraz realizację odcinka ulicy Przytulnej (021-KD81) o długości około 0,15 km.

Inwestycje te mogą być finansowane przez właścicieli gruntów lub sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności od nieruchomości.

**17. Obszar przewidywanych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w związku z realizacją wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (art. 15 ust. 2.a).**

Granice projektu planu obejmują funkcjonujące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (m.in. Auchan, Decathlon) uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu.

W wyniku analiz dotyczących zasięgu oddziaływania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (WOH) stwierdza się, że nie nastąpią zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego, ponieważ wszystkie niezbędne inwestycje (zwłaszcza transportowe) dla docelowej dopuszczonej w planie powierzchni sprzedaży, zostały już zrealizowane i funkcjonują. Projekt planu obejmuje cały ww. obszar WOH m.in. z uwagi na ustalenie tam ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego od kładki nad Obwodnicą Trójmiasta w kierunku istniejącego przystanku PKM Kiełpinek.

### **III. PROCEDURA**

#### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2.05.2016r. do 2.06.2016r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska w dniu 4.05.2016r. o godz. 17.00 przybyła jedna osoba.

W wyznaczonym terminie tj. do dnia 16.06.2016r. do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Po raz drugi projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1.08.2016r. do 30.08.2016r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska w dniu 24.08.2016r. o godz. 17.00 przybyły dwie osoby.

W wyznaczonym terminie tj. do dnia 13.09.2016r. do projektu planu uwag nie wniesiono.

#### **2. Podstawa uchwalenia**

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.

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

mgr inż. arch. Edyta Damszel – Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Magdalena Kawka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk

mgr inż. Karolina Komosińska

mgr inż. Piotr Bąkiewicz

mgr inż. Joanna Kuchnowska

mgr Maria Włodarska

Grzegorz Karbowski