

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1855) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 20 ha, położony w Łostowicach i Zakoniczynie pomiędzy ulicami Darżlubską, Bieszczadzką, Jerzego Świrskiego, Świętokrzyską, Niepołomiczką i Wielkopolską, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,

- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupową (dywanową, tarasową),
- e) pierzejową,
- f) pierzejową ciągłą.

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

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

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

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

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

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

9) **przestrzeń współdzielona** - ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

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

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

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

- 12) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciek naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 13) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 14) **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;
- 15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 16) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i/ lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i/ lub drzwi;
- 17) **ochrona historycznej stolarki okiennej i/ lub drzwiowej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania okien i/ lub drzwi;
- 18) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
  - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
  - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 19) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 3) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**
- 4) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 5) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 6) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**

- 7) **D** tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
- 8) **KD80** tereny ulic dojazdowych;
- 9) **KD81** tereny ulic lokalnych;
- 10) **KD82** tereny ulic zbiorczych;
- 11) **KX** tereny wydzielonych ciągów pieszych.

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania		
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3		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	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1	
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3	
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5	
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2	
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2	
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2	
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2	
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3	
11.	domy stałego pobytu dla	100m <sup>2</sup> pow.	MIN. 0,5	MIN. 0,1	

	osób starszych, domy pomocy społecznej	użytkowej	z zastrzeżeniem ust. 6	
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	Min. 10	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – 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.2
18.	kościół, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
29.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
30.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
31.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
32.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
33.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
-----	---	---

1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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

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

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

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

#### § 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
  - a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
  - b) wolnostojących budynków usługowych,
  - c) budynków użyteczności publicznej,
  - d) budynków magazynowych,
  - e) budynków technicznych,
  - f) budowli i obiektów inżynierskich,
  - g) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
  - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
  - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
  - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
  - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
  - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;

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

§ 7. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 27 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 27.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **01-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1855**

**1. Numer terenu:** 01.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,94 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** **ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – park,** z dopuszczeniem:

- 1) obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2) budynków obsługujących użytkowników, np.: kultura, gastronomia, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego.

**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 ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy nr 1, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren poza północną granicą planu z terenem ulicy Porębskiego (26-KD81):
  - a) przebieg północnego odcinka w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu,
  - b) pozostały przebieg jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy nr 2, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren poza zachodnią granicą planu z ciągiem pieszo-rowerowym nr 1;
- 4) ciąg pieszy nr 3, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 1,5 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy nr 1 z terenem poza wschodnią granicą planu;
- 5) w północnej części obszaru "c" wyznaczonego linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy Świrskiego (poza granicami planu) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych.

**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 "c" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna: 15%,

- b) na pozostałym terenie: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze "c" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5,
  - b) na pozostałym terenie: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze "c" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
    - minimalna: 0,
    - maksymalna: 0,5,
  - b) na pozostałym terenie: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 8 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 2,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku: 110 m<sup>2</sup>,
  - c) pozostałe gabaryty: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Porębskiego (26-KD81), od ulicy Wieżyckiej (poza wschodnią granicą planu), od ulicy Świrskiego (poza północną granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych:
    - dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2 do realizacji wyłącznie w obszarze „c” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu (częściowo pokrywającą się z zachodnią maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy): minimalnie – 0, maksymalnie – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5 oraz § 5 ust. 3,
    - na pozostałym terenie: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2 zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;



- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) szpalery drzew:
  - a) w północnej części terenu wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego nr 1, szpaler drzew do wprowadzenia,
  - b) w środkowej części terenu, wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego nr 1, obustronny szpaler drzew do wprowadzenia i zachowania,
  - c) w zachodniej części terenu wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego nr 2 szpaler drzew do wprowadzenia,
  - d) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ulicy Wieżyckiej (poza granicami planu) jak na rysunku planu:
  - a) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację,
  - b) dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdu do obszaru "c" wyznaczonego linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 4) poza szpalerami drzew, o których mowa w pkt 2 i 3, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 i 4;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 i 3.

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, pieszo-rowerowych;
- 5) istniejące zbiorniki wodne w obszarach "a" i "b" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 6) na części terenu mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska i ostoje.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 02.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,87 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D – tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – zbiornik retencyjny Wieżycka, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy nr 4, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący teren ulicy Porębskiego (26-KD81) z ciągami pieszymi nr 5 i 7 ustalonymi w terenie 03-ZP62:
  - a) przebieg północnego odcinka w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu,
  - b) pozostały przebieg, wokół zbiornika Wieżycka, jak na rysunku planu;
- 3) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, ustala się plac na minimum 30% powierzchni obszaru "a".

**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 Porębskiego (26-KD81);

- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zastosowanie materiałów naturalnych (z wykluczeniem gabionów) do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów;
- 4) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika oraz poza placem, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) dla placu, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 ustala się:
  - a) spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki i elementów małej architektury, w tym miejsc do siedzenia skierowanych w stronę zbiornika Wieżycka,
  - b) zakaz lokalizacji placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów;
- 5) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszego nr 4, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

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

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

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

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

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

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

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, pieszo-rowerowych;
- 2) na części terenu mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska i ostoje;
- 3) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m, zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 03.

**2. Powierzchnia terenów:** 0,22 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – np. park, zieleniec, z dopuszczeniem obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy nr 5, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy nr 6 z ciągiem pieszym nr 4 ustalonym w terenie 02-D;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy nr 6, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren poza zachodnią granicą planu z terenem ulicy tzw. Nowej Unruga (poza wschodnią granicą planu); należy połączyć ciąg pieszo-rowerowy z zachodnim wlotem ciągu pieszego, ustalonym (w zalecanej lokalizacji) w terenie 06-M/U32;
- 4) ciąg pieszy nr 7, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ciąg pieszy nr 4 ustalony w terenie 02-D z terenem ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82).

**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 Świętokrzyskiej (24-KD82), od ulicy tzw. Nowej Unruga (poza wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) szpalery drzew:
  - a) w zachodniej części terenu do wprowadzenia,
  - b) w północno-wschodniej części terenu do zachowania jak na rysunku planu,
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery drzew, o którym mowa w lit. a w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego nr 6, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

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

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

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

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82).

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, pieszo-rowerowych;
- 4) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m, zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 5) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,5 m, zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 04.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,66 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

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

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

#### **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: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej dla budynków wolnostojących, bliźniaczych (łącznie): 400 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałe gabaryty: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej do dwóch mieszkań: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) dla pozostałej zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych, pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej oraz istniejącej zabudowy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wieżyckiej (25-KD80), od ulicy Porębskiego (26-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**



**1. Numer terenu:** 05.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,22 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, budynków zamieszkania zbiorowego i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) usługi autohandlu;
- 6) nadziemne budowle garażowe;
- 7) garaże boksowe.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wieżyckiej (25-KD80), od ulicy Porębskiego (26-KD81), od ulicy tzw. Nowej Unruga (poza wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 06.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,27 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 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>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) usługi autohandlu;
- 6) nadziemne budowle garażowe;
- 7) garaże boksowe;
- 8) w parterach budynków od strony obszaru "a", o którym mowa w ust. 6 pkt 2 oraz terenu ulicy tzw. Nowej Unruga (poza wschodnią granicą planu):
  - a) hurtownie,
  - b) myjnie samochodowe,
  - c) garaże.

**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) w obszarach "p" i "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego (częściowo pokrywającymi się z północną maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy), jak na rysunku planu:
  - a) ustala się skwer o spójnej kompozycji zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia i elementów małej architektury, na podstawie całościowej koncepcji,
  - b) ustala się wloty ciągu pieszego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy tzw. Nowej Unruga (poza wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszo-rowerowym nr 6 ustalonym w terenie 03-ZP62; dopuszcza się przesunięcie wlotów ciągu pieszego w obu kierunkach o maksymalnie 10 m w odniesieniu do osi wlotów oznaczonych na rysunku planu,

- c) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych,
  - d) zakaz lokalizacji placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów;
- 3) w obszarze "p", o którym mowa w pkt 2:
- a) dopuszcza się garaż podziemny,
  - b) minimum 20% powierzchni obszaru "p" należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew i krzewów;
- 4) w obszarze "a", o którym mowa w pkt 2:
- a) ustala się wymóg wycofania kondygnacji parteru budynku w głąb terenu co najmniej poza obszar "a",
  - b) dopuszcza się stosowanie podcieni w parterze budynku;
- 4) od strony obszaru "a", o którym mowa w pkt 2:
- a) wymóg realizacji frontów usługowych z lokalami usługowymi na minimum 70% długości elewacji budynku w kondygnacji parteru,
  - b) obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych,
  - c) poziom wejścia do lokali usługowych w parterze budynku w poziomie obszaru "p" i obszaru "a", z tolerancją do 0,3 m.

#### **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: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) dla zabudowy usługowej: 30%,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 3: 19 m, dla pozostałej zabudowy: 16 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 3: maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji powyżej 16 m wysokości: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) 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;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82) poprzez jeden zjazd jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) dominanta kompozycyjna we wschodniej części terenu, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu; wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: np. tynkiem, szkłem itp.;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie szpaleru drzew od strony ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82).

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 07.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – park, z dopuszczeniem:

- 1) obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2) budynków obsługujących użytkowników, np.: kultura, sport, gastronomia, toalety, wypożyczalnia sprzętu sportowego.

**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 ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy nr 8, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren wydzielonego ciągu pieszego (21-KX) z terenem ulicy Bieszczadzkiej (poza południową granicą 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 terenu: minimalna – dowolna, maksymalna – 3%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna – 0, maksymalna – 0,09;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,
  - b) pozostałe gabaryty: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dowolny; przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81), od ulicy Bieszczadzkiej (poza południową granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych:
    - dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2 do realizacji wyłącznie w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego (częściowo pokrywającymi się z zachodnią, północną i wschodnią maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy) jak na rysunku planu: minimalnie – 0 , maksymalnie – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
    - na pozostałym terenie: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2 zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia i zachowania jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdu do obszaru "a";

- 3) poza szpalerami drzew, o których mowa w pkt 2, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 i 4;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 i 3.

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

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

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

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, pieszo-rowerowych;
- 5) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska o średnicy 1200 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 5 m od skrajni kolektora;
- 6) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.



**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 08.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,72 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powyżej czterech mieszkań w obszarze "b", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) stacje paliw;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 9) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 8.

**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) w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od strony ciągu pieszego (21-KX) i północnej linii rozgraniczającej z terenem ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81):
  - a) w pasie o szerokości 10 m zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) wymóg realizacji frontów usługowych z lokalami usługowymi na minimum 80% długości elewacji budynku w kondygnacji parteru,
  - c) obowiązek urządzenia w parterach budynków przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji,
  - d) poziom wejść do budynku w poziomie ciągu pieszego 21-KX i w poziomie chodnika ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81), z tolerancją do 0,3 m,
  - e) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, d nie dotyczą działek wydzielonych dla domów mieszkalnych wolno stojących do czterech mieszkań oraz domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c,

- b) w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od strony ciągu pieszego (21-KX) i północnej linii rozgraniczającej z terenem ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81) dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy domów mieszkalnych wolno stojących do czterech mieszkań oraz domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańcowych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40%,
  - c) maksymalna w obszarze "b", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
- a) w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy usługowej – 30%, dla pozostałej zabudowy – 40%,
  - b) w obszarze "b", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: dla zabudowy usługowej w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
  - c) maksymalna: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej w obszarach "a" i "b" oraz zabudowy usługowej w obszarze "b", wyznaczonych linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna: w obszarze "b", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – 12 m,
    - maksymalna: w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej dla budynków wolnostojących, bliźniaczych (łącznie): 500 m<sup>2</sup>,
  - b) w obszarze "b", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej dla budynków wolnostojących, bliźniaczych (łącznie): 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch wolnostojących budynków usługowych łącznikiem; ustala się przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji; maksymalna liczba kondygnacji łącznika: 2,
  - d) ustalenia, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą budynków oświaty, nauki, opieki nad dziećmi do lat 3, sportu, rekreacji,
  - e) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:

- a) dla budynków oświaty, nauki, opieki nad dziećmi do lat 3, sportu, rekreacji: dowolne,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej do dwóch mieszkań: wolnostojąca, bliźniacza,
  - c) dla pozostałej zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) 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;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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 ustala się.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni  $10 \text{ m}^2$  każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 i 3 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82) oraz od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) istniejąca magistrala wodociągowa Straszynska o średnicy 1200 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 5 m od skrajni kolektora.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 09.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,92 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – Potok Oruński, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**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 ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy nr 9, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren ulicy Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81) z terenem ulicy Wielkopolskiej (22-KD80).

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

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81), od ulicy Wielkopolskiej (22-KD80);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynek, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) szpalery drzew: w zachodniej części terenu do zachowania, pozostałe do wprowadzenia; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie otwartego koryta cieku;
- 5) zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp potoku (z wykluczeniem gabionów), umożliwiających migrację płazów;
- 6) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji potoku, nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;

- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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

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

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

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

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

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

- 1) zalecany ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy nr 9 z terenem ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) poprzez teren 17-U33;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska o średnicy 1200 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 5 m od skrajni kolektora.

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 10.

**2. Powierzchnia terenu:** 3,56 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powyżej czterech mieszkań w obszarach "a", "c" i "e", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) stacje paliw;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;

9) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 8.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek zlokalizowany przy ulicy Świętokrzyskiej nr 73 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, 10, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Świętokrzyską (poza północną granicą planu) dla nowej zabudowy: zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, niezbędnych zjazdów na teren, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; w obszarze "c", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, dopuszcza się wycofanie elewacji nowych budynków w głąb terenu maksymalnie o 7 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony ulicy Świętokrzyskiej (poza granicami planu),
  - b) obowiązujące – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w obszarach "a" i "e", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 25%,
  - c) maksymalna na pozostałym terenie: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
  - a) w obszarach "a" i "e", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 70%,
  - b) na pozostałym terenie: dla zabudowy usługowej – 30%, dla pozostałej zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy usługowej:
    - w obszarach "b", "f" i "g", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
    - w obszarach "a", "c", "d" i "e", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7,
  - c) maksymalna: dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze "c", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 10 m,
    - maksymalna w obszarach "a", "d", "e" i "g", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
    - maksymalna w obszarach "b" i "f", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 14 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) w obszarze "c", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
    - maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 20 m,
    - maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 250 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2,
  - b) w obszarach "b", "d", "f" i "g", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 400 m<sup>2</sup>,
  - c) w obszarach "a" i "e", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 350 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch wolnostojących budynków usługowych łącznikiem; ustala się przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji; maksymalna liczba kondygnacji łącznika: 2,
  - e) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej do dwóch mieszkań: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) dla pozostałej zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d;
- 8) kształt dachu:
- a) dla istniejącej zabudowy: dowolny; w przypadku nadbudowy, rozbudowy obejmującej istniejący dach ustala się kształt dachu stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
  - b) dla nowej zabudowy: stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem, że:
    - w obszarze "c", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, kalenica główna równoległa do ulicy Świętokrzyskiej (poza granicami planu),
    - w obszarach "d" i "e", w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) kalenica główna równoległa do ulicy Wielkopolskiej (22-KD80);
- 9) 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;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych, pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej oraz istniejącej zabudowy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81), od ulicy Wielkopolskiej (22-KD80), od ulicy Świętokrzyskiej (poza północną granicą planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;



- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12,
  - b) w obszarze "c", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, nowa zabudowa powinna nawiązywać skalą do istniejących budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - c) w obszarze "c", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu oraz w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wielkopolskiej (22-KD80), dla nowej zabudowy ustala się:
    - elewacje tynkowane (w naturalnych kolorach, w odcieniach piaskowych jasnych) i/lub z cegły ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku i/lub z drewna lub z elementami z drewna – dopuszcza się granity w partii cokołowej,
    - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku;
- 2) budynek o wartościach kulturowych - dom przy ulicy Świętokrzyskiej nr 67, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlega:
  - a) bryła budynku,
  - b) kompozycja elewacji, w szczególności: kształt, wielkość, wykrój i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) historyczny, autentyczny detal architektoniczny (portal wejściowy, kamienny cokół, ciesielskie zakończenia krokwi),
  - d) historyczna kolorystyka pokrycia dachu (kolor dachówki ceramicznej),
  - e) historyczna forma stolarki okiennej;
- 3) budynek o wartościach kulturowych - dom przy ulicy Świętokrzyskiej nr 71, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlega:
  - a) bryła budynku wraz z szerokościami okapów,
  - b) kompozycja elewacji, w szczególności kształt otworów okiennych i drzwiowego oraz artykulacja pozioma w postaci gzymsu i cokołu,
  - c) materiał elewacji i dachu (cegła ceramiczna, kamienny cokół, dachówka ceramiczna) oraz historyczny, autentyczny detal architektoniczny (ceglane fryzy oraz nadproża, ciesielskie zakończenia krokwi i stalowe kotwy - zawłoki - widoczne w elewacji),
  - d) historyczna stolarka drzwiowa oraz historyczna forma stolarki okiennej.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;

- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) szpaler drzew do zachowania, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 i 3 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** budynki o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i 3 zlokalizowane przy ulicy Świętokrzyskiej nr 67 i 71 ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82 oraz poza granicami planu) oraz od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska o średnicy 1200 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 5 m od skrajni kolektora.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 11.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,79 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) usługi autohandlu;
- 6) nadziemne budowle garażowe;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejąca funkcja: warsztat samochodowy.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Świętokrzyską (poza północną granicą planu) dla nowej zabudowy: zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, niezbędnych zjazdów na teren, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
  - b) obowiązujące – jak na rysunku planu,
  - c) w obszarze "a", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, dopuszcza się wycofanie elewacji nowych budynków w głąb terenu maksymalnie o 4 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony ulicy Świętokrzyskiej (poza granicami planu);
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
- a) w granicach płata strukturalnego OSTAB:
    - dla zabudowy usługowej: 50%,
    - dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%,
  - b) na pozostałym terenie poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarach "a" i "b", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 10 m,
    - maksymalna w obszarach "c" i "d", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) w obszarze "a", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
    - maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 20 m,
    - maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w obszarach "b", "c" i "d", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch wolnostojących budynków usługowych łącznikiem; ustala się przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji; maksymalna liczba kondygnacji łącznika: 2,
  - d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- b) dla zabudowy mieszkaniowej do dwóch mieszkań: wolnostojąca, bliźniacza,
  - c) dla pozostałej zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
- 8) kształt dachu:
- a) w obszarach "a", "b" i "c", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, dla istniejącej zabudowy: dowolny; w przypadku nadbudowy, rozbudowy obejmującej istniejący dach ustala się kształt dachu stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
  - b) w obszarach "a", "b" i "c", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, dla nowej zabudowy: stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem, że:
    - w obszarze "a" kalenica główna równoległa do ulicy Świętokrzyskiej (poza granicami planu),
    - w obszarach "b" i "c" kalenica główna równoległa do ulicy Niepołomickiej (27-KD81 i poza granicami planu),

- c) w obszarze "d" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dowolny, z zastrzeżeniem, że w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wielkopolskiej (22-KD80), dla nowych budynków, stromy z kalenicą główną równoległą do ulicy Wielkopolskiej (22-KD80);
- 9) 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;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańciowych, pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańciowej oraz istniejącej zabudowy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wielkopolskiej (22-KD80), od ulicy Niepołomickiej (27-KD81 oraz poza wschodnią granicą planu), od ulicy Świętokrzyskiej (poza północną granicą planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12,
  - b) w obszarze "a", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, nowa zabudowa powinna nawiązywać skalą do istniejących budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - c) w obszarach "a", "b" i "c", wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, oraz w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) dla nowej zabudowy ustala się:
    - elewacje tynkowane (w naturalnych kolorach, w odcieniach piaskowych jasnych) i/lub z cegły ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku i/lub z drewna lub z elementami z drewna – dopuszcza się granity w partii cokołowej,
    - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku;
- 2) budynek o wartościach kulturowych - dom przy ulicy Świętokrzyskiej nr 59 i 61, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlega:
  - a) historyczna bryła budynku wraz z okapami, dopuszcza się rozbiórkę przybudówek,

- b) historyczna kompozycja elewacji, w szczególności: kształt, wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych,
  - c) materiał elewacyjny w szczególności: odsłonięta konstrukcja szkieletowa szczytów oraz partie ceglane wykończone tynkiem, pokrycie dachu dachówką ceramiczną (karpiówka w naturalnym kolorze czerwonego spieku - kładziona w koronkę),
  - d) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) budynek o wartościach kulturowych - dom przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5, jak na rysunku planu; ochronie podlega:
- a) historyczna kompozycja elewacji, w szczególności: kształt, wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) historyczny autentyczny detal architektoniczny: ceglany fryz oraz nadproża, ciesielskie zakończenie krokwi,
  - c) materiał elewacyjny: cegła ceramiczna,
  - d) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
  - e) historyczna stolarka drzwiowa (istniejące drzwi drewniane).

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** budynek o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 10 pkt 2 zlokalizowany przy ulicy Świętokrzyskiej nr 59 i 61, ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej (poza północną granicą planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się przywrócenie historycznej bryły i materiału elewacyjnego budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5, o którym mowa w ust. 10 pkt 3;
- 4) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 1,6 / 2,4 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 4 m od skrajni kolektora;
- 5) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska o średnicy 1200 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 5 m od skrajni kolektora.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 12.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,55 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla zabudowy usługowej: 50%,
  - b) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej dla budynków wolnostojących, bliźniaczych (łącznie): 350 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch wolnostojących budynków usługowych łącznikiem; ustala się przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji; maksymalna liczba kondygnacji łącznika: 2,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem, że w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wielkopolskiej (22-KD80), dla nowych budynków, stromy z kalenicą główną równoległą do ulicy Wielkopolskiej (22-KD80);
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych, pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańkowej oraz istniejącej zabudowy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wielkopolskiej (22-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;



- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- b) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) dla nowej zabudowy ustala się:
  - elewacje tynkowane (w naturalnych kolorach, w odcieniach piaskowych jasnych) i/lub z cegły ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku i/lub z drewna lub z elementami z drewna – dopuszcza się granity w partii cokołowej,
  - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 1,6 / 2,4 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 4 m od skrajni kolektora.

**§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 13.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,21 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U34 – teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierający w zależności od potrzeb usługi: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii oraz zieleni urządzoną na co najmniej 60% terenu inwestycji.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 10 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 3,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego: 350 m<sup>2</sup>,
  - c) pozostałe gabaryty: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (27-KD81 oraz poza wschodnią granicą planu), od ulicy Świętokrzyskiej (poza granicami planu) poprzez teren 11-M/U31;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 14.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe, z dopuszczeniem:

- 1) usług spełniających 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) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;

5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
    - maksymalna w obszarze "b", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 8 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 20 m,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 250 m<sup>2</sup>,
  - c) pozostałe gabaryty: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla istniejącej zabudowy: dowolny; w przypadku nadbudowy, rozbudowy obejmującej istniejący dach ustala się kształt dachu stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
  - b) dla nowej zabudowy: stromy dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; kalenica główna równoległa do ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu);
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych, pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańcовой oraz istniejącej zabudowy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (poza południową granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 15.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,85 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – Potok Oruński oraz rów R-2, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**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 ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy nr 10, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) z terenem ulicy Niepołomickiej (27-KD81 oraz poza wschodnią granicą planu).

**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 Wielkopolskiej (22-KD80), od ulicy Niepołomickiej (27-KD81 oraz poza wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie otwartego koryta cieku;
- 5) zastosowanie materiałów naturalnych (z wykluczeniem gabionów) do umacniania skarp potoku, umożliwiających migrację płazów;
- 6) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji potoku, nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** należy zapewnić dojazd do działki nr 206/8 (obręb 74) poza południową granicą planu.

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

**§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**



**1. Numer terenu:** 16.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,53 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 9) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 8.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej dla budynków wolnostojących, bliźniaczych (łącznie): 350 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch wolnostojących budynków usługowych łącznikiem; ustala się przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji; maksymalna liczba kondygnacji łącznika: 2,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych,

a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych, pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańcовой oraz istniejącej zabudowy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wielkopolskiej (22-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych,

ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

**§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 17.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,52 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, zawierający szkołę oraz w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3, dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;

5) wysokość zabudowy:

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

- minimalna: dowolna,

- maksymalna w obszarze "a", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m,

- maksymalna w obszarze "b", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 15 m,

- maksymalna w obszarze "c", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny;

9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Wielkopolskiej (22-KD80), od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

2) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdu do terenu;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zalecany ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy nr 9 ustalony w terenie 09-D z terenem ulicy Wielkopolskiej (22-KD80).

**§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 18-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 18.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,48 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** – zbiornik retencyjny Wielkopolska, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy nr 11, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący obszar "p" wyznaczony linią podziału wewnętrznego w terenie ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) z terenem ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu).

**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 Wielkopolskiej (22-KD80 oraz poza wschodnią granicą planu), od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zastosowanie materiałów naturalnych (z wykluczeniem gabionów) do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów;
- 4) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika, nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** na części terenu mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska i ostoje.

**§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 19-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numery terenu:** 19.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,26 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – np. park, zieleńiec, z dopuszczeniem obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**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 ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy nr 12, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu) z terenem ulicy Wielkopolskiej (poza wschodnią granicą planu).

**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 Wielkopolskiej (poza wschodnią granicą planu), od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego nr 12, o którym mowa w ust. 6 pkt 2; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 5) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 4, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w pkt 2) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3, 4, 5.

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

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



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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27.

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, pieszko-rowerowych.

**§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 20-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 20.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,17 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U34 – teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierający w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, gastronomii, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3 oraz zieleni urządzoną na co najmniej 70% terenu inwestycji; dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe.

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

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

**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: minimalna – dowolna, maksymalna – 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz miejsc do parkowania należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Wielkopolskiej (poza wschodnią granicą planu), od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

**§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 21-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 21.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,08 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 ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca ciąg łączący; należy zachować możliwość migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy przeznaczyć pod zieleń.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6 pkt 3;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się realizację ciągu w formie ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82).

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

**§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 22-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 22.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,52 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 33,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6 oraz ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6 oraz ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Świętokrzyską (poza północną granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Zakonicyńską (poza południową granicą planu).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyc pod zieleń;
- 2) rów R-2 zlokalizowany w przepuście pod ulicą w obszarze "p", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu; należy zachować możliwość migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 4) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3 i 4 oraz ust. 13;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) w obszarze "p" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – przestrzeń współdzielona:
  - a) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, elementów małej architektury, w tym miejsc do siedzenia, drzew, a w miarę potrzeb miejsc do parkowania, na podstawie całościowej koncepcji,
  - b) dopuszcza się wyróżnienie jezdni innym odcieniem posadzki,
  - c) miejsca do siedzenia, o których mowa w lit. a, należy lokalizować w rejonie wylotu ciągu pieszo-rowerowego nr 11 ustalonego w terenie 18-D,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów osobowych, o których mowa w lit. a, wyłącznie przy wschodniej granicy obszaru "p".

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** pomnik przyrody (nr 550, dąb szypułkowy) – zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia, jeden pas ruchu (w przypadku prowadzenia ruchu jednokierunkowego) lub przekrój bez wyodrębnionej jezdni i chodników, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 23-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 23.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,44 ha.

**3. Klasa i nazwy ulic:** KD81 – teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy tzw. Nowej Zakonczyńskiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 22,0 m do 73,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami Świętokrzyską (24-KD82) oraz tzw. Nową Unruga (poza północną granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Wielkopolską (poza południową granicą planu).

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów sąsiednich;
- 3) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 3,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po południowo-zachodniej stronie jezdni;
- 3) zielen: pas zieleni bezpośrednio przy północno-wschodniej krawędzi jezdni ze szpalerem drzew oraz zielenią, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i 3;

- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 24-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 24.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,39 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 21,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Świętokrzyską i tzw. Nową Bulońską Południową (poza zachodnią granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Zakonczyńską (23-KD81) i ulicą tzw. Nową Unruga (poza granicami planu).

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca ciąg łączący; należy zachować możliwość migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po północnej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem wydzielonego ciągu pieszego 21-KX.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 25-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 25.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,11 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 35,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Porębskiego (26-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej założenia dworsko-parkowego z folwarkiem w Zakoniczynie przy ulicy Wieżyckiej:

a) ochronie podlega element założenia: odcinek drogi dojazdowej do dworu w Zakoniczynie, jak na rysunku planu – w śladzie obecnej ulicy Wieżyckiej,

b) zasady ochrony:

- zachowanie historycznego przebiegu drogi,
- nawierzchnia drogi brukowana – w układzie odwzorować i podkreślić historyczny przebieg drogi,
- oś kompozycyjna, jak na rysunku planu: droga dojazdowa do zespołu dworsko-parkowego w ciągu obecnej ulicy Wieżyckiej ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 1.

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

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów sąsiednich;
- 2) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: chodnik jednostronny o minimalnej szerokości 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;



- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6, 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 26-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 26.

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

**3. Klasa i nazwy ulic:** KD81 – teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Porębskiego.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20,0 m, do 34,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdni, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Unruga (poza wschodnią granicą planu).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej założenia dworsko-folwarcznego w Zakoniczynie przy ulicy Wieżyckiej:

a) ochronie podlega element założenia: odcinek drogi dojazdowej do dworu w Zakoniczynie, jak na rysunku planu – w śladzie obecnej ul. Wieżyckiej,

b) zasady ochrony:

- należy uczytelnić historyczny przebieg drogi,
- oś kompozycyjna, jak na rysunku planu: droga dojazdowa do zespołu dworsko-parkowego w ciągu obecnej ulicy Wieżyckiej.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów sąsiednich;
- 3) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: obustronne pasy zieleni usytuowane bezpośrednio przy krawędzi jezdni, ze szpalerami drzew oraz zielenią, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i 3;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 27-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1855**

**1. Numer terenu:** 27.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,02 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD81 – teren ulicy lokalnej – fragment ulicy Niepołomickiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 4,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 14.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: zachowane elementy tworzące historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny); zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: zgodnie z ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2 oraz ust. 14;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14.

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

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

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Niepołomickiej (poza wschodnią granicą planu) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami. Ulica Niepołomicka powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Świętokrzyską (poza północno-wschodnią granicą planu). Dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

**§ 37.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

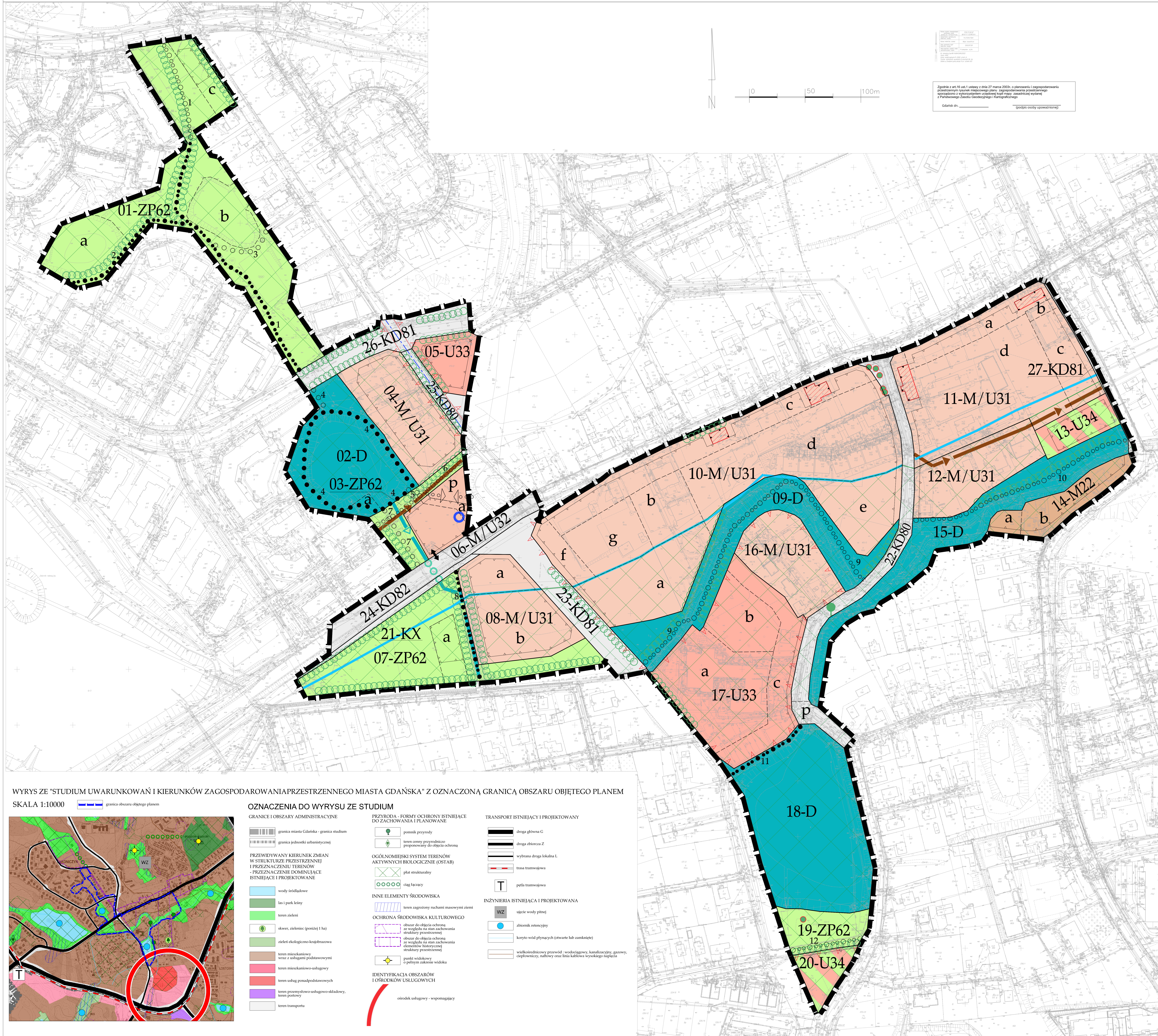
- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakonieczyn II w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/266/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 143, poz. 2653 z dnia 11.10.2007 roku);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLIV/1250/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 36, poz. 598 z dnia 15.03.2010 roku);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVIII/1333/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1696 z dnia 29.06.2010 roku).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

# 1855 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU



## OZNACZENIA

### USTALENIA PLANU

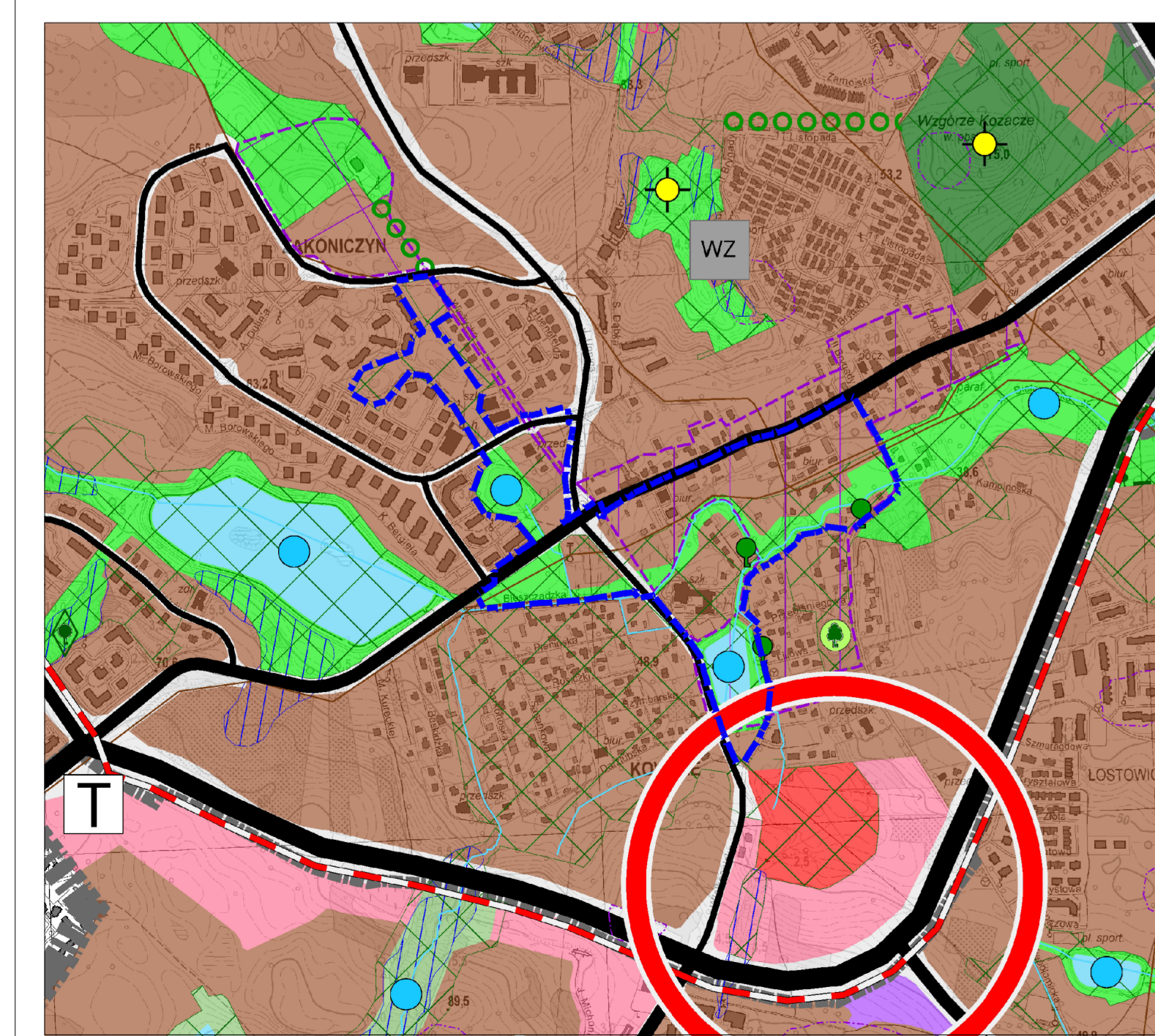
- Granice obszaru objętego planem
- Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:  
- pierwsze dwie cyfry oznaczają numer terenu  
- drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- Linie podziału wewnętrznego
- Litera identyfikująca obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego  
a, b, c, d, e, f, g, p
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- M22 Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej
- U33 Tereny zabudowy usługowej
- U34 Tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą
- M/U31 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- M/U32 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- ZP62 Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnie
- D Tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej
- KD80 Tereny ulic dojazdowych
- KD81 Tereny ulic lokalnych
- KD82 Tereny ulic zbiorczych
- KX Tereny wydzielonych ciągów pieszych
- Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) płyty strukturalne
- Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) ciągi łączące
- Szpalery drzew
- Pomniki przyrody
- Drzewa do zachowania
- Ciągi piesze
- Ciągi pieszo-rowerowe
- Zjazdy
- Ciągi pieszo-rowerowe w zalecanej lokalizacji
- Ciągi piesze w zalecanej lokalizacji
- Wloty ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji
- Numeracja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych
- Dominanty kompozycyjne w zalecanej lokalizacji
- Osie kompozycyjne
- Granice strefy ochrony konserwatorskiej
- Obiekty o wartościach kulturowych

### ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODBRENYCH, ZALECENIA I INFORMACJE

- Istniejące grawitacyjne kanały sanitarne
- Istniejące kanały deszczowe i cieciki przykryte
- Istniejące wodociągi

## WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA" Z OZNACZONĄ GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000 granica obszaru objętego planem



### OZNACZENIA DO WYRYSU ZE STUDIUM

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> granica miasta Gdańska - granica studium</li> <li> granica podobszaru urbanistycznej</li> </ul> <p><b>PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> wody śródlądowe</li> <li> lasy parkowe</li> <li> tereny zielone</li> <li> akwary, zbiorniki (pomiędzy i na)</li> <li> tereny ekologiczno-kapitałowe</li> <li> tereny mieszkalne</li> <li> tereny z zabudową podziemną</li> <li> tereny mieszkalno-usługowe</li> <li> tereny usług ponadpodziemnych</li> <li> tereny przemysłowo-usługowo-składowe, tereny portowe</li> <li> tereny transportu</li> </ul> | <p><b>PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> pomniki przyrody</li> <li> tereny o znaczeniu przyrodniczym podlegające ochronie</li> </ul> <p><b>OGÓLNO Miejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> płyty strukturalne</li> <li> ciągi łączące</li> </ul> <p><b>INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi</li> </ul> <p><b>OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania i waloryzacji pomnikowej</li> <li> obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej</li> <li> punkt widokowy o pełnym zakresie widoku</li> </ul> <p><b>IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OSRODKÓW USŁUGOWYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ośrodek usługowy - wspomagający</li> </ul> | <p><b>TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> droga główna C</li> <li> droga alternatywna Z</li> <li> wybrana droga lokalna L</li> <li> linia tramwajowa</li> <li> pięta tramwajowa</li> </ul> <p><b>INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> zbiornik retencyjny</li> <li> kurylo wody płynących (otwarte lub zamknięte)</li> <li> widokowe i inne urządzenia, instalacje, gazowne, ciepłownicze, nabożne oraz linia lub linie swobodnego przepływu</li> </ul> |
|--|---|---|

## PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLADU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH od 18.12.2023 r. do 18.01.2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE REJON ULIC DARŻLUBSKIEJ, ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I JERZEGO ŚWIRSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU	
PROJEKTANT PRACOWNICZY	ZESPOŁ AUTORSKI
 ul. Władysława Gomułki 24 80-555 Gdańsk www.brg.gda.pl	mgr inż. arch. Magdalena Kawka mgr inż. arch. Hryhoryuszka mgr inż. Alicja Gamienna mgr inż. arch. Joanna Bober mgr inż. arch. Beata Ochmańska mgr inż. Barbara Sieraińska mgr inż. Angelika Mazurk mgr inż. Joanna Zielińska
	mgr inż. arch. Agnieszka Odrzycka mgr inż. arch. Maria Dąbrowska mgr inż. arch. Wiesława Szerner mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek
GDAŃSK - 2024 r. RYSUNEK PLANU	PODPIS  SKALA 1:1000 1855

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia.....2024 r.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.06.2023 r. do 24.07.2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 07.08.2023 r. do projektu planu wniesiono w czterech pismach 13 uwag:

1. **Dwie osoby fizyczne**, pismo z dnia 19.07.2023 r.

*Wniosek o wykreślenie z granic działki nr 215/4 (położonej przy ulicy Świętokrzyskiej nr 61) przeznaczenia pod zieleni urządzonej oraz Potok Oruński. Właściciele ww. działki, nie wyrażają zgody na przeznaczenie południowej jej części (zdaniem składających uwagi o powierzchni około 1200 m<sup>2</sup>) pod zieleni urządzonej. Obszar ten w planie obowiązującym wyznaczony został przez Miasto również jako teren zieleni urządzonej Potok Oruński. Ponadto, składający uwagę podnieśli kwestię ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości gruntowej względem całej powierzchni działki nr 215/4.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

Po ponownych analizach uznano, że wyznaczony w projekcie planu teren 13-ZP62 (teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem budynków obsługujących użytkowników np. kultura, gastronomia), obejmujący swym zasięgiem działki prywatne, przeznaczone zostaną pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą (13-U34). W granicach tego terenu dopuszczony zostanie nieco szerszy zakres usług (m.in. o usługi sportu, rekreacji) z minimalnym udziałem 60% powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana ta pozwoli na bardziej racjonalne zagospodarowanie gruntów prywatnych, np. pod usługi towarzyszące zieleni, które w sąsiedztwie Potoku Oruńskiego z ustalonym ciągiem pieszo-rowerowym (teren 15-D) będą stanowiły dopełnienie przeznaczenia rekreacyjno-wypoczynkowego w tym rejonie, bez konieczności wykupu gruntów prywatnych przez Miasto. Dzięki temu, około 2100 m<sup>2</sup> działek prywatnych zostanie uwolnionych z przeznaczenia na cel publiczny, przy jednoczesnym zachowaniu i uzupełnieniu obecnie dopuszczonych funkcji usługowych w granicach terenu 13-ZP62, towarzyszących zieleni.

Należy dodać, że przeznaczenie południowej części ww. działki nr 215/4 o powierzchni około 700 m<sup>2</sup>, na cel publiczny - odprowadzenie wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, Potok Oruński i rów R2 (15-D) - nie ulegnie zmianie w odniesieniu do wersji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 26.06.2023 r. do 24.07.2023 r. Zabezpieczenie gruntów pod funkcje retencji jest ważne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego oraz prawidłowego funkcjonowania układu odwodnieniowego w tym rejonie. Zagospodarowanie wód opadowych należy do listy zadań własnych gminy (por. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 7, ust.1 pkt 1), która odpowiada za realizację i utrzymanie infrastruktury odpowiedzialnej za odprowadzenie wód opadowych. Ponadto, obszar ten w planie obowiązującym nr 1815 przeznaczony jest pod zieleni urządzonej 012-ZP62 obejmującą swym zasięgiem m.in. Potok Oruński oraz zadrzewienia. Projekt planu w tym wypadku podtrzymuje / kontynuuje przeznaczenie tej części działki na cel publiczny, co zapewni mieszkańcom możliwość rekreacji i wypoczynku oraz przyczyni się do zachowania ciągłości i ochrony elementów przyrodniczych wykorzystywanych m.in. na cele retencyjne (potok Oruński) w tym rejonie.

Należy dodać, że przeznaczenie nieruchomości prywatnej na cel publiczny (w planie obowiązującym nr 1815 pod zieleni urządzonej 012-ZP62, w projekcie planu pod odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia przeciwpowodziowe 15-D) daje właścicielowi prawo wystąpienia do Miasta o wykupienie gruntu w oparciu o art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzygają o sposobie opodatkowania gruntów położonych w jego granicach. Wysokość podatku od nieruchomości względem nieruchomości gruntowych oraz zakres zwolnień z podatku od nieruchomości, ustala się na podstawie informacji podatkowej oraz danych z ewidencji gruntów i budynków. Sposób określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Gdańska reguluje Uchwała Rady Miasta Gdańska nr LIV/1354/22 z dnia 29 września 2022 roku.

## 2. ADMIN COMPLEX Ireneusz Buda, ulica Milskiego 1, 80-809 Gdańsk, pismo z dnia 03.08.2023 r.

2.1 Składający uwagi kwestionuje wykonalność nowych wskaźników mpzp dla terenu 06-M/U32, w ramach którego został narzucony szereg obostrzeń dotyczących jego wykorzystania/ zagospodarowania (m.in. poprzez wyznaczenie funkcji publicznej jaką jest skwer – obszar „p”), zdaje się wykluczających możliwość ich równoległego zastosowania. W związku z tym składający uwagi wnioskuje o wykreślenie zapisów zawartych w ust. 6 pkt 2, 3 karty terenu 06-M/U32, odnoszących się do zagospodarowania obszaru „p”, w zakresie braku możliwości realizacji w jego granicach funkcji towarzyszących takich jak: drogi wewnętrzne, parkingi, siłownie, place zabaw. Narzucono również szereg rozwiązań w postaci usytuowania frontów wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy i obowiązek zastosowania witryn i ich oświetlenia na konkretnym odcinku oraz nakazano procentowe wykorzystanie tej części pod usługi. Składający uwagę postuluje o wykreślenie tych zapisów. Decyzje te powinny zostać podjęte na etapie projektowym budynku. Z uwagi na powyższe, alternatywnie należy określić w projekcie planu udział partycypacji miasta w zagospodarowaniu skweru publicznego „p” wyznaczonego w ww. terenie 06-M/U32, który na części pozbawiony został możliwości zabudowy poprzez wyznaczenie funkcji publicznej w postaci obszaru „p”. Wszystkie te zabiegi mają charakter publiczny i w przedstawionym kształcie nie powinny pojawić się w odniesieniu do terenu należącego do osoby prywatnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

W toku prac projektowych przeprowadzono analizy dotyczące możliwości inwestycyjnych m.in. na terenie 06-M/U32. Wyznaczenie obszaru „p” w postaci skweru z zielenią nie wyklucza możliwości zastosowania maksymalnej intensywności zabudowy czy też wysokości zabudowy ustalonych dla ww. terenu. Obszar ten może być wliczany do bilansu wskaźników zabudowy ustalonych dla terenu 06-M/U32, w tym wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Należy dodać, że ustalony w projekcie planu obszar „p” wyznaczony został w oparciu o wytyczne zawarte w opracowanym przez Biuro Rozwoju Gdańska studium Gdańskie Przestrzenie Lokalne. Stanowi on integralną część jednej ze wskazanych w ww. opracowaniu przestrzeni lokalnych, oznaczanej symbolem PD.11, obejmującej swym zasięgiem również istniejący zbiornik retencyjny Wieżycka. Dla tego terenu sporządzona została karta zawierająca uwarunkowania, potencjały oraz wytyczne projektowe dla przestrzeni lokalnej. Jednym z założeń jest powiązanie przestrzenne planowanego skrzyżowania ulic Nowej Unruga / Świętokrzyskiej i Nowej Zakoniczyńskiej z terenem rekreacyjnym wokół zbiornika retencyjnego Wieżycka i wykreowanie placu z pierzeją usługową od strony ulicy Nowej Unruga. Bezpośrednie sąsiedztwo ww. skrzyżowania z ustalonymi ciągami pieszymi i rowerowymi, uzasadnia lokalizację skweru z zielenią w tym rejonie. Z uwagi na rangę i przeznaczenie tego obszaru, w jego granicach wykluczono m.in. możliwość prowadzenia dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych, placów zabaw dla dzieci oraz ustalono wymóg realizacji frontów usługowych w kondygnacji parteru budynków od strony skweru. Ponowne analizy wykazały zasadność rezygnacji z obowiązku zastosowania oświetlonych witryn. Obszar ten ciekawie i atrakcyjnie zagospodarowany wraz z planowaną w bezpośrednim jego sąsiedztwie zabudową z dominantą kompozycyjną, może stanowić akcent przestrzenny wyróżniający się na tle otoczenia, podkreślając jednocześnie otwarcie w kierunku zbiornika retencyjnego Wieżycka. Wszystkie te działania podniosą jakość / rangę terenu i przyczynią się do zwiększenia walorów funkcjonalno-przestrzennych tego obszaru.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu odnośnie terenu 06-M/U32 dają możliwość realizacji funkcji towarzyszących zabudowie jak plac zabaw dla dzieci, drogi wewnętrzne czy też miejsca postojowe. Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji garażu podziemnego w obrębie obszaru „p” oraz jego wliczania do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego nr 1826 w granicach terenu 028-M/U32 (w projekcie planu teren 26-M/U32) wprowadzono wymóg wyznaczenia pasa zieleni wysokiej o szerokości 10 m od strony ulicy Unruga. W projekcie planu zrezygnowano z tego pasa, na rzecz obszaru „p”, w formie skweru z zielenią, który może stanowić integralną część planowanej w tym rejonie zabudowy.

Ustalone w granicach terenu 06-M/U32 parametry urbanistyczne takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy - stanowią górne granice - nie ma wymogu zastosowania ich jednocześnie. Projekt planu, podobnie jak plan obowiązujący, określa pewne ramy możliwości inwestycyjnych na konkretnych terenach. Ustalenie maksymalnych parametrów urbanistycznych nie oznacza, że muszą być zastosowane obligatoryjnie. Należy zwrócić uwagę, że istotnym parametrem, określającym możliwości inwestycyjne m.in. na terenie 06-M/U32 jest

wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, która została zwiększona w projekcie planu w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1826, a po częściowym uwzględnieniu uwagi nr 2.4 zostanie dodatkowo zwiększona. Pozostałe ustalenia dotyczące możliwości zagospodarowania ww. terenu 06-M/U32, jak np. wyznaczenie obszaru „p”, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej są obligatoryjne i nie wykluczają równoległego ich zastosowania. Ponadto, na ww. terenie możliwa będzie lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub wyłącznie usługowej, dla której nie wprowadzono obowiązku realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej. Zieleni ta dedykowana jest zabudowie mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań, w celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania i może być wliczana do wymaganej w granicach terenu 06-M/U32 powierzchni biologicznie czynnej.

Należy podkreślić, że plan miejscowy, stanowiący jedno z podstawowych narzędzi do dalszego kreowania przestrzeni - daje sposobność, aby takie tereny wygospodarować i zarezerwować poprzez odpowiednie zapisy. Szczególnie dotyczy to obszarów jeszcze niezainwestowanych, na których możliwości „kreacji” przestrzeni, są znacznie większe niż na terenach położonych w centrum miasta, w większości intensywnie zagospodarowanych.

Plany miejscowe nie regulują kwestii dotyczących ewentualnej partycypacji miasta w zagospodarowaniu gruntów prywatnych - w tym wypadku - ustalonego w granicach terenu 06-M/U32 skweru. Wykracza to poza ustawową procedurę sporządzania planów miejscowych.

- 2.2 *Działka objęta granicami terenu 06-M/U32 posiada znaczne ograniczenie zabudowy wynikające z wprowadzonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, co powoduje, że po wyłączeniu terenu „p” brakować może terenu na funkcje uzupełniające, ale również wymagane przez plan jak np. odpowiednia ilości miejsc postojowych samochodowych i rowerowych oraz terenów rekreacyjnych. Wynika to również z powodu zakazu wliczania powierzchni parkingów, ciągów pieszych i rowerowych do powierzchni biologicznie czynnej. W związku z tym składający uwagi wnioskuje o wykreślenie z karty terenu 06-M/U32 zapisów zawartych w ust. 6 pkt 4, dotyczących braku możliwości wliczania do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni. Takie nawierzchnie stanowią zwłaszcza w tkance miejskiej ważny element powierzchni biologicznie czynnej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Ustalenia projektu planu, odnośnie wyznaczenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu 06-M/U32 oraz zakazu wliczania do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - umożliwiają realizację funkcji uzupełniających w ramach planowanej zabudowy, takich jak m.in. miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów, tereny rekreacyjne. Możliwości inwestycyjne w granicach terenu 06-M/U32 zostały zwiększone w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1826 poprzez podniesienie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy z 15 m do 16 m i 19 m dla dominanty kompozycyjnej, oraz maksymalnej intensywności zabudowy. Ponadto, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zostanie zwiększony z 1,0 do 1,2 dla kondygnacji nadziemnych, w celu umożliwienia bardziej racjonalnego zagospodarowania ww. terenu. Jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego skrzyżowania ulic Nowej Unruga / Świętokrzyskiej / Nowej Zakonicyńskiej, z ustalonym skwerem (obszar „p”) prowadzącym w kierunku istniejącego zbiornika retencyjnego Wieżycka, w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzasadnia wprowadzenie modyfikacji w tym zakresie.

Należy dodać, że realizowanie ciągów pieszych i rowerowych z nawierzchni proekologicznych, służy jak najbardziej wzmocnieniu struktury przyrodniczej danego obszaru i może stanowić dodatkowy element powierzchni biologicznie czynnej, wpisując się w ideę zwiększania terenów zieleni w mieście. Również miejsca postojowe dla samochodów mogą być wykonane z ekokraty lub innych elementów proekologicznych. Należy jednak podkreślić, że ww. elementy zagospodarowania terenu, z racji swojego przeznaczenia, nie mogą stanowić powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ jest to sprzeczne z polityką miasta. Powyższe zapisy w planach miejscowych są wprowadzane od lat dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych. Tak więc, nie ma uzasadnienia dopuszczenie wliczania do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej miejsc postojowych dla samochodów, czy też ciągów pieszych i rowerowych, co w konsekwencji prowadziłoby do pogorszenia warunków przyrodniczych w tym rejonie, a tym samym warunków zamieszkiwania.



- 2.3 *Wniosek o wykreślenie z karty terenu 06-M/U32 zapisów zawartych w ust. 11 pkt 1 lit. b, dotyczących narzucenia lokalizacji drzew/ nasadzeń drzew oraz zmianę zapisu zawartego w ust. 11 pkt 1 karty terenu 06-M/U32, tak by nie określał minimalnej powierzchni roślinności lub zmniejszenie tego wymogu do 5 m<sup>2</sup> - pozostawiając tą problematykę do rozwiązania na etapie projektu zagospodarowania terenu, w tym projektu odpowiedniej relacji budynku i zagospodarowania terenu.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Zapisy projektu planu dotyczące zagospodarowania parkingów, zawarte m.in. w ust. 11 pkt 1 karty terenu 06-M/U32 – powszechnie stosowane w mieście Gdańsku od 2019 r. - mają na celu wprowadzenie powierzchni umożliwiającej naturalną roślinność pomiędzy miejscami do parkowania, a nie poza jego granicami. Zapobiegnie to powstaniu wyłącznie utwardzonych powierzchni parkingów, niekorzystnie wpływających na warunki przyrodnicze oraz walory krajobrazowe otoczenia. Nie ma uzasadnienia zmniejszenie tej powierzchni z 10 m<sup>2</sup> do 5 m<sup>2</sup>. Ograniczyłyby to m.in. możliwość retencji wód opadowych pogarszając tym samym warunki środowiska przyrodniczego. Powierzchnie te mogą być wliczane do powierzchni biologicznie czynnej, która jest wymagana w granicach terenu 06-M/U32. Natomiast wymóg lokalizacji maksymalnie 20% liczby drzew na obrzeżach parkingu (a nie większej ich ilości), wymusi konieczność nasadzenia pozostałych drzew (wynikających z proporcji) pomiędzy miejscami do parkowania, a nie wyłącznie na jego obrzeżach / krańcach. Wykreślenie tego zapisu spowodowałoby, że wszystkie drzewa wymagane w ramach parkingów mogłyby być lokalizowane na skraju/ wzdłuż granicy parkingów, co nie jest intencją założeń projektu planu w tym zakresie.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu dotyczące m.in. wymogu realizacji na parkingach powierzchni umożliwiających naturalną roślinność, są zgodne z polityką miasta w zakresie zwiększenia i rozproszenia retencji wód opadowych na terenach, które są źródłem wzmożonych spływów wód w związku z zabudową i utwardzeniem powierzchni gruntu m.in. poprzez realizację parkingów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych, ze znikomym udziałem zieleni lub jej pozbawione. Jest to bardzo ważne z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania miasta. Przykłady osiedli zarówno tych nowych jak i powstałych w latach wcześniejszych XX wieku z parkingami o wydzielonych powierzchniach zieleni i z zadrzewieniami pomiędzy miejscami postojowymi dla samochodów, wskazują / pokazują, że tego typu rozwiązania wpływają korzystnie na odbiór otoczenia i warunki przyrodnicze umożliwiając m.in. zwiększoną retencję wód opadowych.

- 2.4 *Z uwagi na zwiększony wymóg liczby miejsc postojowych dla funkcji handlowych z 25 na 35 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wniosek o zmianę w karcie terenu 06-M/U32 wskaźnika wielkości intensywności zabudowy, jedynie dla kondygnacji naziemnych - jak to ma miejsce w planie obowiązującym, tak by możliwe było zapewnienie np. wymaganej ilości miejsc postojowych w takiej części budynku. W karcie terenu należy uzupełnić zapis o możliwość zwiększenia intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o powierzchnie na miejsca postojowe tj. intensywność zabudowy 1,0 – jak w projekcie planu z dodaniem możliwości zwiększenia intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych o powierzchnię garaży włączonych w budynki mieszkalne, ale nie więcej niż o 0,3.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Po ponownych analizach uznano, że wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w ramach terenu 06-M/U32 zostanie zwiększony m.in. dla kondygnacji nadziemnych z 1,0 do 1,2, w celu umożliwienia bardziej racjonalnego zagospodarowania terenu. Pozwoli to na zwiększenie udziału garaży w kondygnacjach nadziemnych. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego skrzyżowania ulic Nowej Unruga / Świętokrzyskiej / Nowej Zakonickiej, z ustalonym skwerem prowadzącym w kierunku istniejącego zbiornika retencyjnego Wieżycka, w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzasadnia wprowadzenie modyfikacji w tym zakresie.

Należy podkreślić, że w granicach terenu 06-M/U32, zgodnie z ustaleniami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.06.2023 r. do 24.07.2023 r., istnieje możliwość realizacji garaży włączonych w kondygnacje nadziemne budynku (z uwzględnieniem zakazu realizacji garaży w kondygnacji parteru od strony obszaru „p” oraz ulicy Nowej Unruga). Możliwości inwestycyjne na terenie 06-M/U32 zostały zwiększone w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1826 poprzez

podniesienie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy z 15 m do 16 m i 19 m dla dominanty kompozycyjnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że obowiązujący zapis zawarty w karcie terenu 028-M/U32 wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1815, dotyczący zwiększenia dopuszczalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8 o maksymalną wartość 0,2, odnosi się wyłącznie do powierzchni garaży włączonych w budynki mieszkalne, i nie może być zastosowany w przypadku realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej.

- 2.5 *Wniosek o wprowadzenie do zapisów ogólnych lub do karty terenu 06-M/U32 definicji intensywności zabudowy jako sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie ścian zewnętrznych budynku z pominięciem balkonów, daszków czy balustrad.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma możliwości wprowadzenia do projektu planu definicji intensywności zabudowy, która zawarta jest w Art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa ona powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Natomiast sposób obliczania wskaźnika powierzchni zabudowy wyjaśnia Polska Norma PN-ISO 9836 przywołana w § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) tj. z dnia 12 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022r. poz. 1679).

Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” § 149 „W akcie normatywnym niższego rzędu niż ustawa ... nie formułuje się definicji ustalających znaczenie określeń ustawowych”.

### **3. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 02.08.2023 r.**

- 3.1 *Teren 13-ZP62 - wniosek o przywrócenie zakresu / przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy jak w planie obowiązującym nr 1815. W związku z planowaną budową kortu tenisowego o nawierzchni trawiastej, składający uwagę postulują o umożliwienie wytyczenia drogi dojazdowej i instalacji nawadniania i zbierania wód opadowych oraz 2-3 miejsc postojowych i ewentualnie altany przy samym korcie. Ustalenia projektu planu uniemożliwiają przeprowadzenie ww. inwestycji.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Ponowne analizy wykazały, że zasadnym jest wprowadzenie zmiany przeznaczenia terenu 13-ZP62 obejmującego swym zasięgiem grunty prywatne, pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą (13-U34) z minimalnym udziałem 60% powierzchni biologicznie czynnej, co zostało wyjaśnione w rozpatrzeniu uwagi nr 1. W związku z tym, przebieg maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicach ww. terenu ulegnie zmianie w odniesieniu do ustaleń projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.06.2023 r. do 24.07.2023 r., umożliwiając lokalizację m.in. altany na działce. Zakres linii zabudowy będzie nieco inny, niż zakłada plan obowiązujący nr 1815, z uwagi na zmniejszony zasięg terenu 13-ZP62 (po wprowadzeniu zmiany teren 13-U34). Należy dodać, że w związku ze zmianą przeznaczenia ww. terenu, z jego granic usunięty zostanie (wyznaczony linią podziału wewnętrznego) obszar „a” oraz zapisy dotyczące jego zagospodarowania. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 1 części tekstowej projektu planu, w granicach przedmiotowego terenu możliwe będzie prowadzenie drogi obsługującej planowaną inwestycję, a także (po likwidacji obszaru „a”) sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów i rowerów również na działce położonej w zachodniej części terenu.

- 3.2 *Teren 11-M/U31 - wniosek o wprowadzenie zapisu umożliwiającego zbliżenie zabudowy i miejsc postojowych do granicy działki obsługującej infrastrukturę (działka nr 214 obręb Łostowice) jak dla działek drogowych.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Wyznaczony w projekcie planu teren 11-M/U31 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, obejmuje swym zasięgiem szereg działek, w tym działkę nr 214. Nie ma konieczności wprowadzania dodatkowego zapisu, w ramach terenu 11-M/U31, o możliwości zbliżenia zabudowy i miejsc postojowych do granicy ww. działki. W obrębie terenu 11-M/U31 obszar inwestycyjny może obejmować swym zasięgiem więcej niż jedną działkę. Wówczas planowana zabudowa jak również miejsca parkingowe mogłyby powstać na granicy tych działek lub je przecinać, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania (np. infrastruktura techniczna) oraz obowiązujących przepisów dotyczących m.in. odległości planowanych budynków i parkingów od sąsiednich działek. Należy dodać, że przez działkę nr 214 oraz przyległe do niej działki przebiega, oznaczony na rysunku projektu planu, wodociąg o średnicy 1200 mm, dla którego zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 5 m od skrajni kolektora. Ponadto, w sąsiedztwie ww. działki oznaczony został na rysunku projektu planu i opisany w części tekstowej, istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 1,6 / 2,4 m, dla którego również zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 4 m od skrajni kolektora. Każdy projekt budowlany musi być uzgodniony m.in. z gestorami sieci, którzy w ramach swoich kompetencji określają szczegółowe wymagania w zakresie sytuowania budynków z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie.

- 3.3 *Wniosek o przywrócenie / ustalenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na działce nr 215/4, na poziomie minimum 50% dla usług oraz minimum 70% dla zabudowy mieszkaniowej jak w planie obowiązującym nr 1815.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Po ponownych analizach uznano, że w granicach terenu 11-M/U31, w obrębie płata strukturalnego OSTAB, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej zostanie określony na tym samym poziomie 50% jak w planie obowiązującym nr 1815.

**4. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 04.08.2023 r.**

- 4.1 *Wniosek o przekształcenie / przeznaczenie terenu obejmującego działki nr 198/2, 198/3, 200, 201, 197/2, 197/1 i 199 (obręb Łostowice) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub intensywną jednorodziną (szeregową dwulokalową). Zapisy projektu planu nie spełniają oczekiwań inwestycyjnych.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona nie wymagająca wprowadzenia zmian.**

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, w granicach terenu 11-M/U31 możliwa będzie lokalizacja m.in. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej. Przeprowadzone analizy na potrzeby projektu planu wykazały, że istnieje możliwość lokalizacji tego typu zabudowy, ale o maksymalnej wysokości i intensywności zabudowy określonej na tym samym poziomie jak w planie obowiązującym nr 1815. Natomiast zabudowa szeregowa, podobnie jak w planie obowiązującym, nie została dopuszczona w tym rejonie. Projekt planu w tym zakresie uwzględnia wymagania konserwatorskie, ustalenia planu obowiązującego nr 1815, istniejące zagospodarowanie. Zabudowa szeregowa, bardziej intensywna niż zabudowa wolnostojąca, wprowadziłaby na tym obszarze dysonans przestrzenny (w sąsiedztwie zlokalizowana jest m.in. zabudowa jednorodzinna wolnostojąca). Ponadto, teren 11-M/U31, zgodnie z wymogiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, został objęty granicami strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, co uzasadnia wykluczenie w tym rejonie zabudowy szeregowej.

- 4.2 *Wniosek o wykreślenie z karty terenu 11-M/U31 (obejmującego m.in. działki nr 198/2, 198/3, 200, 201, 197/2, 197/1 i 199, obręb Łostowice), zapisów ograniczających powierzchnię rzutu zabudowy, która zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. terenu nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup> w obszarze „a” oraz 400 m<sup>2</sup> w obszarach „b”, „c” i „d”. Plan nie dopuszcza łączenia sekcji zabudowy wielorodzinnej poprzez zapis domy mieszkalne wolnostojące. Uniemożliwia to też realizację jednej hali garażowej dla całego zespołu zabudowy wielorodzinnej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Wyznaczony w projekcie planu teren 11-M/U31, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz wymogiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, objęty został strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów tworzących historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny), dla którego określono zasady ochrony zawarte w ust. 10 ww. karty terenu. Należy dodać, że jednym z wymogów PWKZ było m.in. ograniczenie powierzchni rzutu pojedynczego budynku, w obszarze „a” z 300 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup>. W pozostałych obszarach „b”, „c” i „d” objętych granicami terenu 11-M/U31 maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku ustalona została na poziomie 400 m<sup>2</sup>, nawiązując tym parametrem do istniejących budynków: pawilonu handlowego zlokalizowanego przy ulicy Niepołomickiej oraz warsztatu samochodowego. Pozostałe budynki zlokalizowane w granicach terenu 11-M/U31 mają znacznie mniejszą powierzchnię zabudowy, co uzasadnia wprowadzony w tym zakresie wymóg ograniczenia wielkości powierzchni rzutu budynku. Ma to na celu wykluczenie w tym rejonie zabudowy o znacznych gabarytach, która odbiegałaby wielkością od istniejących budynków położonych w sąsiedztwie, w tym obiektów o wartościach kulturowych. W związku z tym nie ma uzasadnienia wniosków o wykreślenie zapisów zawartych w karcie terenu 11-M/U31 dotyczących ograniczenia powierzchni rzutu budynków.

Należy dodać, że projekt planu zwiększa możliwości inwestycyjne terenu, w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1815, dopuszczając zabudowę wielorodzinną bez określania liczby mieszkań w budynku. Zgodnie z ustaleniami ww. planu obowiązującego na dzień dzisiejszy, nie ma możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań na przedmiotowym terenie. Dopiero po uchwaleniu i uprawomocnieniu projektu planu tego typu zabudowa będzie mogła powstać.

- 4.3 *Wniosek o uznanie za zgodny z planem istniejącego warsztatu samochodowego zlokalizowanego na działkach nr 198/3 i 199 objętych granicami terenu 11-M/U31 - w celu umożliwienia prowadzenia ww. działalności w ramach warsztatu samochodowego. Alternatywnie, składający uwagi postulują o zlikwidowanie zapisów zawartych w § 19 ust. 4 pkt 4 i pkt 5 dotyczących funkcji wyłączonych (warsztatów blacharskich i lakierniczych oraz usług autohandlu).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu w karcie terenu 11-M/U31 do ust. 5 dotyczącego uwzględnienia istniejącego przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania innego niż ustala projekt planu - zostanie wprowadzony zapis uznający za zgodny z planem istniejący warsztat zlokalizowany na działkach nr 198/3 i 199 obręb 074. Należy dodatkowo zauważyć, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”, co oznacza, że po zmianie planu wszystkie rodzaje działalności mogą być kontynuowane do czasu wprowadzenia zagospodarowania, ustalonego w planie.

Należy zwrócić uwagę, że w planie obowiązującym nr 1815 działki nr 198/3 i 199 znajdują się w granicach terenu 009-M/U31 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zawierającego tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33, w granicach którego zgodnie z definicją U33 (§ 3 ust. 5 pkt 1 lit. c) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze są wykluczone. Projekt planu w tym zakresie podtrzymuje ustalenia planu obowiązującego, co skutkuje brakiem możliwości lokalizacji nowych warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych oraz przebudowy, rozbudowy istniejącego warsztatu. Nie mniej jednak, m.in. w celu umożliwienia prowadzenia tego typu działalności przez ewentualnego nowego nabywcę / właściciela, do ust. 5 wprowadzony zostanie zapis uznający istniejącą funkcję za zgodną z planem.

- 4.4 *Wniosek o zdjęcie ochrony konserwatorskiej i umożliwienie całkowitej przebudowy obiektu o wartościach kulturowych zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej nr 1/3/5 oraz dostosowanie go do współczesnych wymagań technicznych. Projekt planu oznacza budynek o wartościach kulturowych - dom przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5, w ramach którego ochronie podlega: bryła budynku, historyczna kompozycja*

elewacji, w szczególności: kształt, wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych; historyczny autentyczny detal architektoniczny: ceglany fryz oraz nadproża, ciesielskie zakończenie krokwi; materiał elewacyjny: cegła ceramiczna; historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej; historyczna stolarka drzwiowa (istniejące drzwi drewniane). Obiekt ten nie jest wpisany do rejestru zabytków, a jego ochronę ustanowiono projektem planu poprzez m.in. ww. zapisy zawarte w ust. 10 karty terenu 11-M/U31 oraz oznaczenie na rysunku planu. Wniosek jest uzasadniony złym stanem technicznym obiektu, brakiem spójnej, historycznej kompozycji budynku i znacznymi jego przeróbkami.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

Zasadnym jest wprowadzenie zmian w zakresie wymaganej ochrony konserwatorskiej budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5 objętego granicami terenu 11-M/U31 wyznaczonego w projekcie planu. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1815 nie nakłada obowiązku / wymogu ochrony konserwatorskiej ww. obiektu. Jego ochrona planistyczna w ramach projektu planu została wprowadzona na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie PWKZ z dnia 22.12.2022 r.) Budynek ten cechuje się średnim stanem technicznym i wymaga modernizacji. Część stolarki okiennej została w nim wymieniona, nie są również zachowane wszystkie podziały okien. Brak spójnej historycznej kompozycji budynku (co podkreślił składający uwagę), w tym znaczne jego przeróbki (przybudówki), zróżnicowane pokrycie dachu oraz elewacji, uzasadnia rezygnację z ochrony konserwatorskiej ww. budynku. Ponadto, budynek ten nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym na rysunku projektu planu oraz w części tekstowej zostaną wprowadzone zmiany w tym zakresie. Na etapie ponownych uzgodnień z PWKZ podjęte zostaną próby wypracowania w projekcie planu zapisów, które umożliwią wprowadzenie / realizację nowego obiektu uwzględniającego istniejące elementy o wartościach kulturowych.

## **II. Projekt planu wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.12.2023 r. do 18.01.2024 r.**

W ustawowym terminie tj. do dnia 01.02.2024 r. do projektu planu wniesiono w dwóch pismach 2 uwagi:

### **1. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 31.01.2024 r.**

*Osoba składająca uwagę kwestionuje zasadność zmiany przeznaczenia terenu z 13-ZP62 na 13-U34. Jest to jeden z niewielu skrawków zielonego terenu, na którym przebywa dużo zwierząt: sarny, lisy, zajęce, dziki wraz z warchlakami, ptactwo, mające dostęp do zielonego pożywienia, wody (potok Oruński) i stanowi miejsce do bytowania, z którego korzystają nie przeszkadzając innym. Czy dobrym pomysłem jest pozbawianie zwierząt kolejnego terenu zieleni (teren 13-U34)?*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

#### **Uzasadnienie:**

W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta częściowo uwagi złożonej do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu - przeznaczenie ww. terenu prywatnego o numerze 13, uległo zmianie z funkcji miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 13-ZP62 (z dopuszczeniem budynków obsługujących użytkowników np. kultura, gastronomia) na usługi z zielenią towarzyszącą 13-U34. W granicach tego terenu rozszerzono zakres usług o usługi sportu i rekreacji z minimalnym wysokim udziałem 60% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej objętej inwestycją. Zmiana ta pozwoli na bardziej racjonalne zagospodarowanie gruntów prywatnych, np. pod usługi towarzyszące zieleni, które w sąsiedztwie Potoku Oruńskiego, z ustalonym ciągiem pieszo-rowerowym i szpalerem drzew (teren 15-D), będą stanowiły dopełnienie przeznaczenia rekreacyjno-wypoczynkowego w tym rejonie, bez konieczności wykupu gruntów prywatnych przez Miasto. Nie bez znaczenia jest fakt, że dzięki temu, około 2100 m<sup>2</sup> działek prywatnych zostanie uwolnionych z przeznaczenia na cel publiczny, przy jednoczesnym zachowaniu i uzupełnieniu dopuszczonych funkcji usługowych w granicach terenu 13-U34, towarzyszących zieleni. W planie obowiązującym nr 1815 na przedmiotowym obszarze również dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy.

Należy podkreślić, że projekt planu, mimo zmiany przeznaczenia ww. terenu (po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu) z funkcji miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (13-ZP62) na usługi z zielenią towarzyszącą (13-U34), zachowuje powiązania ekologiczne. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu 15-D

obejmującego swym zasięgiem m.in. potok Oruński oraz pozostałe tereny przeznaczone także na cel publiczny m.in. odprowadzenie wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej (02-D, 09-D, 18-D) oraz miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną (01-ZP62, 03-ZP62, 07-ZP62 i 19-ZP62) przyczynią się do zachowania ciągłości i ochrony elementów przyrodniczych na obszarze planu. Również wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony w granicach płata strukturalnego OSTAB m.in. w rejonie potoku Oruńskiego, a także wymóg przeznaczenia części powierzchni biologicznie czynnej pod nasadzenia drzew oraz szpalery drzew na części terenów, przyczynią się do wzmocnienia przyrodniczych powiązań w tym rejonie miasta, a tym samym prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego z poszanowaniem warunków bytowania zwierząt.

## 2. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 01.02.2024 r.

*Wniosek o zdjęcie ochrony konserwatorskiej z budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolska 1/3/5 w celu umożliwienia jego przebudowy bądź remontu z dostosowaniem do współczesnych wymagań technicznych. Projekt planu nakłada na właściciela nierealne wymagania - oznaczono budynek o wartościach kulturowych – dom przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5 w Gdańsku, który podlega ochronie w zakresie:*

- a) historyczna kompozycja elewacji, w szczególności: kształt, wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,*
- b) historyczny autentyczny detal architektoniczny: ceglany fryz oraz nadproża, ciesielskie zakończenie krokwi,*
- c) materiał elewacyjny: cegła ceramiczna,*
- d) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,*
- e) historyczna stolarka drzwiowa (istniejące drzwi drewniane).*

*Ponadto, zaleca się przywrócenie historycznej bryły i materiału elewacyjnego. Obiekt ten nie jest wpisany do rejestru zabytków, a ochronę powyższą ma ustanowić niniejszy plan miejscowy. Budynek w obecnej formie jest w posiadaniu trzech niezależnych właścicieli i skoordynowanie działań na rzecz poprawy stanu technicznego budynku zgodnie z zaleceniami planu może okazać się niemożliwe (dołączone fot. „widok 1”, „widok 2”).*

*Autorzy uwagi nie znajdują w budynku historycznej stolarki drzwiowej, w związku z czym nie wiadomo co miałyby być chronione w zakresie „istniejące drzwi drewniane” (fot. „drzwi 1”, „drzwi 2”, „drzwi 3 i 4”. Część obiektu ocieplono styropianem od zewnątrz i otynkowano zmieniając nieodwracalnie charakter elewacji.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu podjęto próbę weryfikacji ochrony konserwatorskiej ww. budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5. Zgodnie z uwzględnioną przez Prezydenta uwagą dotyczącą zdjęcia ochrony konserwatorskiej ww. budynku – do projektu planu wprowadzone zostały zmiany umożliwiające jego rozbiórkę. Zmodyfikowany projekt planu w tym zakresie, dopuszczający realizację nowego obiektu z uwzględnieniem istniejących elementów o wartościach kulturowych - po ponownym przesłaniu do uzgodnień - nie uzyskał akceptacji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków PWKZ (odmowa uzgodnienia, postanowienie nr ZN.5150.323.4.2022.MM z dnia 20.10.2023 r.). Należy podkreślić, że brak uzgodnień, w tym dostosowania ustaleń projektu planu m.in. do wymogów PWKZ, skutkowałyby wstrzymaniem prac nad planem, uniemożliwiając tym samym przedłożenie planu do uchwalenia na Sesji Rady Miasta Gdańska. Nie ma zatem możliwości zdjęcia ochrony konserwatorskiej budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5 ustalonej w projekcie planu. Wszystkie jego elementy, (wymienione przez autora uwagi) podlegające ochronie i zawarte w ust. 10 pkt 3 karty terenu 11-M/U31, dotyczącym m.in. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zostały wprowadzone na wniosek PWKZ. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1855 - na etapie uzgodnień - PWKZ nakazał (w ramach postanowienia nr ZN.5150.323.2022.MM z dnia 22.12.2022 r.) m.in. ustalenie ochrony konserwatorskiej ww. budynku. Wprowadzenie zmian w projekcie planu wg wyszczególnionych w postanowieniu PWKZ warunków jest niezbędne do uzyskania uzgodnienia planu i jego dalszego procedowania. W związku z tym, budynek ten został oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach kulturowych i opisany w ww. ust. 10 pkt 3 karty terenu 11-M/U31.

Należy zwrócić uwagę, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1815 nie nakłada obowiązku ochrony konserwatorskiej ww. obiektu. Budynek ten nie jest wpisany również do gminnej ewidencji zabytków. Jego ochrona planistyczna w ramach projektu planu została narzucona przez PWKZ (postanowienie nr ZN.5150.323.2022.MM z dnia 22.12.2022 r.) i podtrzymana ww. postanowieniem PWKZ nr ZN.5150.323.4.2022.MM z dnia 20.10.2023 r. (odmowa uzgodnienia).

Przywołane przez składających uwagę zalecenie dotyczące przywrócenia historycznej bryły i materiału elewacyjnego budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5, wprowadzono do projektu planu na wniosek PWKZ. Zapis ten, zawarty w ust. 19 karty terenu 11-M/U31 (Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych), stanowi wskazówkę dla inwestora w zakresie działań inwestycyjnych obejmujących daną nieruchomość i nie jest wiążący dla organu wydającego decyzję administracyjną.

W ramach ochrony budynku zlokalizowanego przy ulicy Wielkopolskiej 1/3/5 PWKZ wskazał do ochrony m.in. materiał stolarki drzwiowej - drewno.

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

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

**1. Karta terenu nr 21-KX**, teren wydzielonego ciągu pieszego – projektowany ciąg pieszy, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 170 m.

**2. Karta terenu nr 23-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 160 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 oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

**II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH**

**3. Karta terenu nr 09-D**, przebudowa odcinka potoku Oruńskiego wraz z drogą eksploatacyjną / ciągiem pieszo-rowerowym o długości około 321 m.

**4. Karta terenu nr 15-D**, przebudowa odcinka potoku Oruńskiego wraz z drogą eksploatacyjną / ciągiem pieszo-rowerowym o długości około 212 m.

Realizacja finansowana przez wykonującego prawo własności z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia ..... 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**