

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 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 2024 r. poz. 609) **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 Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1924) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 101 ha, położony w południowo-wschodniej części dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe, w rejonie ulic Niepołomickiej, Starogardzkiej, Czerskiej, Borkowskiej, Władysława Jagiełły. Od południowego zachodu granice planu przebiegają wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdańsk, a od południowego wschodu wzdłuż Obwodnicy Południowej, 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 zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregowa i łańcuchowa,

- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła.

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

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30cm,
- 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;

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

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m<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);

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

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

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

10) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;



11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z 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;

12) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;

13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów;**
- 3) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej;**
- 4) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 5) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**
- 6) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 7) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**

- 8) P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 9) ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- 10) KD80 tereny ulic dojazdowych;
- 11) KD81 tereny ulic lokalnych;
- 12) KD82 tereny ulic zbiorczych;
- 13) KX tereny wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych, pieszo-jezdnych;
- 14) D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

§ 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 osób starszych, domy pomocy społecznej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
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.	kościóły, 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. wystawiennicze	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.	placę składowe, duże hurtownie powyżej 2000m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	min. 1,3	min. 1
29.	zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 40	min. 20
30.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup>	min. 2	min. 1

		pow. użytkowej		
31.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,5
32.	stacje bezobsługowe	–	0	0
33.	stacje paliw	1 obiekt	min. 5	min. 2
34.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	min. 20 oraz min. 0,2	min. 5 oraz min. 1
35.	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
36.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 3
37.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 5
38.	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) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
  - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie 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 72 tereny oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 72.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 01.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,97 ha.

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

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) nadziemne budowle garażowe;
- 2) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 3) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 2.

**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) wlot ciągu pieszo-jezdnego, jak na rysunku planu, łączący teren poza granicami planu z terenem ulicy Hokejowej (52-KD81) lub z terenem ulicy Przemian (71-KD81).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Hokejowej (52-KD81), od ulicy Przemian (71-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) 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;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały;
- 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 0,32.

**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 stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 02.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,32 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) nadziemne budowle garażowe;
- 2) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 3) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 2.

**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: 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: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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 – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Hokejowej (52-KD81), od ulicy Zygmunta Chychły (72-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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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 0,32.

#### **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 stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków;
- 4) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 03.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,81 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**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 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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, 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: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
- 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: 16 m,
    - maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) w obszarze "a": dowolne,

- b) w obszarze "b": wolnostojąca, bliźniacza, szeregową;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 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, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Hokejowej (52-KD81), od ulicy Przemian (71-KD81), od ulicy Zygmunta Chychły (72-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;

- 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:**

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Nowej Niepołomickiej (70-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) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 04.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,78 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową.

**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 garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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 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 – 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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 – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu:

- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Hokejowej (53-KD80), od ulicy Przemian (71-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) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, 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) 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 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 miejsc do parkowania oraz 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. 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 0,32.

**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 stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków;
- 4) zalecany szpaler drzew wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu;
- 5) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 05.

**2. Powierzchnia terenu:** 7,40 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) usługi autohandlu;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;



- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7;
- 9) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) nadziemne budowle garażowe;
- 10) w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
- a) garaże boksowe,
  - b) warsztaty pojazdów mechanicznych,
  - c) nadziemne budowle garażowe,
  - d) myjnie samochodowe,
  - e) salony samochodowe.

**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, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) z terenem poza granicami planu; dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku zachodnim maksymalnie o 10 m, w kierunku wschodnim maksymalnie o 18 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 3) w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od strony ulicy Starogardzkiej (65-KD82) i / lub od strony ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82):
- a) wymóg realizacji frontów usługowych z lokalami usługowymi na minimum 16 m 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.

#### **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) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%,
  - c) maksymalna w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
- a) w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 50%,
  - b) w obszarze "d" i "e" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
    - dla zabudowy usługowej: 30%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,
    - dla pozostałej zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5,
  - c) maksymalna w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
    - maksymalna w obszarach „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy jednorodzinnej – 12 m, dla pozostałej zabudowy – 15 m,
    - maksymalna w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy jednorodzinnej – 12 m, dla pozostałej zabudowy – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Hokejowej (53-KD80), od ulicy Starogardzkiej (65-KD82) poprzez jeden wspólny zjazd z terenem 06-P/U41, jak na rysunku planu, wyłącznie do obszarów „c”, „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od ulicy Przemian (71-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. 14 lit. b oraz 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz wzdłuż granicy planu jak na rysunku planu,
  - b) obustronny wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, należy wprowadzić obszar zieleni, o minimalnej szerokości 20 m i minimalnej długości 70 m, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%, dostępny dla wszystkich użytkowników, wyposażony w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych; w obszarze tym:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji ciągów pieszo-jezdných, dojazdów, ulic wewnętrznych i parkingów;
- 4) 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;

- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

**14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem, że:

- a) dopuszcza się realizację części tymczasowych zbiorników retencyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami eksploatacyjnymi, o których mowa w § 78 ust. 10 (teren 70-KD82),
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do tymczasowych zbiorników retencyjnych, o których mowa w lit.a oraz w § 78 ust. 10 (teren 70-KD82).

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz ulicy Starogardzkiej (65-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) zalecana dominanta kompozycyjna – jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, drewnem, szkłem itp.;
- 4) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 06.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,67 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,** produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny oraz / lub usługi, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**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, 11.

**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 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i 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 Starogardzkiej (65-KD82) poprzez jeden wspólny zjazd z terenem 05-M/U31 – 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: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych, rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 5) 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.

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

**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 0,32;

- 2) część terenu zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-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) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 07.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,65 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 ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący teren ulicy Niepołomickiej (68-KD81) z obszarem "a" wyznaczonym w terenie 08-M/U31, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.

**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 Niepołomickiej (68-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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 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) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych, rowerowych oraz ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w pkt 1) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 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);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 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) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 należy zapewnić dojazd wyłącznie do obszaru „a” wyznaczonego w terenie 08-M/U31;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

**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.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 08.



**2. Powierzchnia terenu:** 1,22 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**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) 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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, 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 – 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
    - maksymalna dla pozostałej zabudowy: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:

- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 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 należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej 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 Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy Niepołomickiej (68-KD81) poprzez ciąg pieszo-jezdny ustalony w terenie 07-ZP62 wyłącznie do obszaru „a” wyznaczonego linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od ulicy Przemian (69-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 dotyczy.

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

- 1) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Nowej Niepołomickiej (70-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) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 09.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,12 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KX – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego.

**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 Starogardzkiej (66-KD82);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla 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:** 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:** dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem ulicy Starogardzkiej (66-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.

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 10.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe) 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 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;
- 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 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 – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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 – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych,

a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy Feliksa Muzyka (67-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) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, 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) 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 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 miejsc do parkowania oraz 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. 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 0,32.

**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) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 11.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,29 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) 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 2000 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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 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 – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
    - maksymalna dla pozostałej zabudowy: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Niepołomickiej (68-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. 14 lit. b oraz 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, 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;
- 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, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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, z zastrzeżeniem, że:

- a) dopuszcza się realizację części tymczasowych zbiorników retencyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami eksploatacyjnymi, o których mowa w § 78 ust. 10 (teren 70-KD82),
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do tymczasowych zbiorników retencyjnych, o których mowa w lit. a oraz w § 78 ust. 10 (teren 70-KD82).

**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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-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) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 12.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,35 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,** produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny oraz / lub usługi, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) place składowe;
- 4) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 5) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 6) przedsięwzięcia z zakresu gospodarowania odpadami;
- 7) hurtownie powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**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.

**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 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i 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 Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) poprzez jeden wjazd w zalecanej lokalizacji 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: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

4) 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.

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

**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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych polnych.

**§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 13.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,94 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z dopuszczeniem:

- 1) w obszarze "a" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) w obszarze "b" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**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;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9;
- 11) w obszarze "b" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
  - a) zabudowa usługowa wolnostojąca, za wyjątkiem budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 2,
  - b) usługi powyżej 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych,
  - c) obiekty hotelarskie.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: 40%,
  - c) maksymalna w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy: 30%;
  - d) maksymalna w obszarze "b": 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: 40%,
  - b) w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy: 50%,
  - c) w obszarze "b": 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7,
  - c) maksymalna w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy: 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
  - d) maksymalna w obszarze "b": 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 w obszarze "a": 13 m,

- maksymalna w obszarze "b": 12 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: dowolne,
  - b) w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy oraz w obszarze "b": wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy Feliksa Muzyka (67-KD80 i poza granicami 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, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, 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) 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

#### **12. Zasady kształtowania 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:**

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz odcinek ulicy Starogardzkiej (66-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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 14.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,42 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

#### **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) nadziemne budowle garażowe;
- 6) garaże boksowe.

**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: 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, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 20%;
- 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 – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 Władysława Jagiełły (63-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 i 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 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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 miejsc do parkowania oraz 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 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu:
  - a) zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką,
  - b) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2;
- 3) korytarz infrastruktury technicznej dla projektowanej kanalizacji deszczowej, łączący potok M2 z terenem 18-D, w zalecanym przebiegu, jak na rysunku 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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się odkryte koryto ciek (potoku M2);
- 4) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 5) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 15.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,34 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, zawierającej domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, z dopuszczeniem:

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

**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: 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: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, 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 – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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 nowych mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 Starogardzkiej (66-KD82) poprzez jeden zjazd jak na rysunku planu, od ulicy Kazimierza Wielkiego (poza granicami 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 i 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

**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) 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całego zespołu budynków objętych granicami terenu;
- 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:**

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82), odcinek ulicy Starogardzkiej (66-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.

**§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 16.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, zawierającej domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, z dopuszczeniem:

1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

**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) wloty ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Czerskiej (64-KD82) z terenem poza granicami planu.

#### **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 – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 Kazimierza Wielkiego (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) ustala się minimum 150 miejsc do parkowania samochodów osobowych na potrzeby parkingowe istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami planu przy ulicy Kazimierza Wielkiego, w tym z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) 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;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych granicami terenu;

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:**

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu – zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2, o którym mowa w pkt 2;
- 4) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.

**§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 17.

**2. Powierzchnia terenu:** 3,78 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz / lub w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, gastronomii, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat trzech; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi 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:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) wloty ciągu pieszo-jezdnego, jak na rysunku planu, łączącego tereny poza granicami planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna – dowolna,
  - b) maksymalna w granicach płata strukturalnego OSTAB: 25%,
  - c) maksymalna poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 Władysława Jagiełły (63-KD81), z ulic poza granicami 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 i 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 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu:
  - a) zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką,
  - b) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 4) istniejące zbiorniki wodne w granicach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.

## **§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 18-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 18.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – istniejący zbiornik wodny, 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:** 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 Władysława Jagiełły (63-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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

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

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

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

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

**§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 19-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 19.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,40 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** – teren planowanego zbiornika retencyjnego i potok M2, 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 w ust. 11, 12, 13;

- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81) z parkiem Ferberów (poza granicami 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 Władysława Jagiełły (63-KD81), z ciągu pieszo-jezdnego 22-KX;
- 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

**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;
- 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) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

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

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

- 1) we wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się odkryte koryto ciek (potoku M2);
- 2) w południowej i wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych niewykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 20-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 20.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,38 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, dom opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81) z terenem poza północną granicą planu;
- 3) wlot ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 19-D z terenem poza północną granicą planu; dopuszcza się przesunięcie wlotu o maksymalnie 30 m w obu kierunkach w odniesieniu do osi tego wlotu oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 80%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81 i poza granicami planu), od ulicy poza północną 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 i 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, 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 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o którym mowa w pkt 3; na pozostałym terenie: 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - b) co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

#### **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 uchwały; przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26.

**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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) we wschodniej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

## **§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 21-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 21.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,33 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;



- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**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 – 25%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 80%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5 oraz ust. 18 pkt 2,
  - b) w granicach płata strukturalnego OSTAB poza obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5 oraz ust. 18 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 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: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Cieplewskiej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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, 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 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o którym mowa w pkt 3; na pozostałym terenie: 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) zachowanie drzewostanu na co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. a,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**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:** w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie 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 0,26;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym (przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną) położonym poza granicami planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

**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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 22-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 22.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,06 ha.

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

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

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** 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 Ciepłowskiej (poza granicami 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 i 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, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 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:** w północnej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazany w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek itp.

**§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 23-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 23.

**2. Powierzchnia terenu:** 5,36 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M23 – teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje, 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) wlot ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 19-D z terenem 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 działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w granicach płata strukturalnego OSTAB: 25%,
  - c) maksymalna poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
  - a) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 80%,
  - b) w granicach płata strukturalnego OSTAB poza obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 70%,
  - c) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
    - maksymalna na pozostałym terenie: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,

b) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu (częściowo pokrywającymi się, między punktami 1 i 2 oznaczonymi na rysunku planu, z północną maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy):

- maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 250 m<sup>2</sup>,
- maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 20 m,

c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy:

a) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: wolnostojąca, bliźniacza,

b) na pozostałym terenie: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;

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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;

10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej 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 Władysława Jagiełły (63-KD81), od ulicy Jagatowskiej (poza granicami planu), od ulicy Jagatowskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, od ulicy Ciepelskiej (poza granicami 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 i 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

1) 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 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o którym mowa w pkt 3; na pozostałym terenie: 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
- a) co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. a, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) szpalery drzew do wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację:
- a) wzdłuż terenu ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81), jak na rysunku planu,
  - b) w północno-zachodniej części terenu w granicach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, pkt 3 lit. a oraz pkt 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b, c) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) 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, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:**

- 1) w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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 0,26.

**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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) w obszarze "a", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, zaleca się lokalizację zabudowy jednorodzinnej;
- 4) w północnej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 5) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 24-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 24.

**2. Powierzchnia terenu:** 3,51 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, zawierającej domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, z dopuszczeniem:

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

**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, 13;



- 2) ciąg pieszo-jezdny w południowo-zachodniej części terenu, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 26-M/U31, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 25-D, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku północnym o maksymalnie 25 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku południowym do linii rozgraniczającej teren 28-M23;
- 3) wlot ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 25-D z wlotem ciągu pieszo-rowerowego ustalonym z terenu 28-M23 (§ 36 ust. 6 pkt 4).

#### **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:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3, 7,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 Czarskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd, od ulicy Władysława Jagiełły (poza wschodnią granicą planu), od ulicy dojazdowej 61-KD80 poprzez teren 26-M/U31 wyłącznie do obszaru "a" wyznaczonego linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 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 i 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 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - b) co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
  - a) szpaler drzew do wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację,
  - b) w pasie o minimalnej szerokości 5 m i minimalnej długości 50 m, należy wprowadzić obszar zieleni, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%; zakaz lokalizacji parkingów, dopuszcza się przejazdy poprzeczne;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, pkt 3 lit. b oraz pkt 4 lit. a, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;

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:** dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej, w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu – zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do terenu 25-D od ulicy Władysława Jagiełły (poza wschodnią granicą planu) oraz od ulicy dojazdowej 61-KD80 poprzez teren 26-M/U31;
- 4) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się spójne zagospodarowanie ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenach 24-MW24 i 26-M/U31;
- 4) zalecany ciąg pieszy wzdłuż kanału sanitarnego, o którym mowa w pkt 5, łączący teren poza południową granicą planu z terenem ulicy Czerskiej (64-KD82);
- 5) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 6) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 25-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 25.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,57 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** – teren planowanego zbiornika retencyjnego i potok M2, 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 w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ciąg pieszo-jezdny ustalony w terenach 24-MW24 i 26-M/U31 z terenem 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 Władysława Jagiełły (poza wschodnią granicą planu) poprzez teren 24-MW24, od ulicy dojazdowej 61-KD80 poprzez tereny 24-MW24 i 26-M/U31, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska, 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;
- 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) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

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

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

**18. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do zbiornika poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

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

**§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 26-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 26.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,63 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 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 pojazdów mechanicznych;
- 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 24-MW24, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 25-D, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3:
  - a) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku północnym o maksymalnie 25 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku południowym do linii rozgraniczającej teren 28-M23;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 lub ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 2 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 28-M23; dopuszcza się przesunięcie ciągu w obu kierunkach maksymalnie o 50 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. b;
- 4) w rejonie połączenia terenu ulicy dojazdowej 61-KD80 z ciągiem pieszo-jezdnym lub ciągiem pieszo-rowerowym, o których mowa w pkt 2, 3:
  - a) wymóg realizacji frontów usługowych na minimum 14 m długości elewacji budynku (łącznie w kondygnacji parteru, z co najmniej dwoma lokalami usługowymi,
  - b) obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. a, b nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**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: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80), od ulicy dojazdowej 61-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 i 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających tereny 60-KD80 i 64-KD82 oraz wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren 61-KD80, jak na rysunku planu,
  - b) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3,
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
  - a) szpaler drzew do wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację,
  - b) w pasie o minimalnej szerokości 5 m i minimalnej długości 60 m, należy wprowadzić obszar zieleni, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%; zakaz lokalizacji parkingów, dopuszcza się przejazdy poprzeczne;

- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 oraz pkt 3 lit. a, 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** dotyczy ciągów pieszo-jezdnego i pieszo-rowerowego, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3:

- 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) należy zapewnić dojazd do obszaru "a" wyznaczonego w terenie 24-MW24 oraz dojazd eksploatacyjny do terenu 25-D;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się spójne zagospodarowanie ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenach 24-MW24 i 26-M/U31;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 27-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 27.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,59 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) 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 pojazdów mechanicznych;
- 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 28-M23 z terenem ulicy Borkowskiej (59-KD81); dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku wschodnim maksymalnie o 50 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 3) od strony ulicy Borkowskiej (59-KD81):
  - a) wymóg realizacji frontów usługowych na minimum 14 m długości elewacji budynku (łącznie w kondygnacji parteru, z co najmniej dwoma lokalami usługowymi,
  - b) obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. a, b nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**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 – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia;
- 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, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej 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 Borkowskiej (59-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:** południowo-wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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, 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 miejsc do parkowania oraz 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, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) południowo-wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczegółne 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 0,26;
- 2) należy zapewnić dojazd do terenu 28-M23.

**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) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 36. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 28-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 28.

**2. Powierzchnia terenu:** 8,80 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M23 – teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje, 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, dom opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach 26-M/U31 i 27-M/U31;

dopuszcza się przesunięcie ciągu w obu kierunkach maksymalnie o 50 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 i 3;

- 3) wloty ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2; dopuszcza się przesunięcie wlotów ciągu w kierunku południowym o maksymalnie 55 m w odniesieniu do osi tych wlotów oznaczonych na rysunku planu;
- 4) wlot ciągu pieszo-rowerowego (po wschodniej stronie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 2), w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 25-D poprzez wlot ciągu pieszo-rowerowego ustalony w terenie 24-MW24; dopuszcza się przesunięcie wlotu ciągu w kierunku południowym o maksymalnie 55 m w odniesieniu do osi tego wlotu oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej 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 Borkowskiej (59-KD81), od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez teren 27- M/U31, od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-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 i 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, należy wprowadzić obszar zieleni, o minimalnej szerokości 20 m i minimalnej długości 70 m, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%, dostępny dla wszystkich użytkowników, wyposażony w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych; w obszarze tym:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji ciągów pieszo-jezdnych, dojazdów, ulic wewnętrznych i parkingów;
- 4) 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; 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 miejsc do parkowania oraz 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, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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 0,26.

**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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 37. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 29-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 29.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – np. park, zieleniec, z dopuszczeniem obiektów obsługujących użytkowników nie wymagających 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:** 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 dojazdowej 58-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-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, 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 stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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. 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: zakaz lokalizacji;
- 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

**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) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

**§ 38. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 30-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu: 30.**

**2. Powierzchnia terenu: 1,88 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: M23 – teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje, 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom opieki społecznej, dom pomocy społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa o kształcie dachu innym niż określony w ust. 7 pkt 8.

**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: 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: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącznie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Kazimierza Wielkiego (60-KD80), od ulicy dojazdowej 61-KD80, od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd do działki nr 120/60 obręb 94 w zalecanej lokalizacji 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 i 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;

- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 39. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 31-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 31.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) 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 2000 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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 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 – 40%;
- 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 – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80 i 62-KD80), od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd wspólny do dwóch działek o numerach 120/18 i 120/20 obręb 94 w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden wspólny zjazd z terenem 32-U33 – 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 i 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 40. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 32-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 32.

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

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

**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 samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) garaże boksowe.

**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: 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 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 Kazimierza Wielkiego (62-KD80), od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd wspólny z terenem 31-M/U31 – 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 i 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

**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) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania 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:**



- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-KD82) i odcinek ulicy Czerskiej (64-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.

### **§ 41. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 33-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 33.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

**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: 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: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej 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 Borkowskiej (59-KD81), od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80 i 62-KD80), od ulicy Starogardzkiej (65-KD82) poprzez jeden zjazd wyłącznie na prawe skrzyż;
- 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 i 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

- 1) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, 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) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
  - 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
  - 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:**

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) we wschodniej części obniżenie terenu z okresowym gromadzeniem się wody opadowej;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 42. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 34-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 34.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,29 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

**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: 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: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna w obszarze w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9,
  - c) maksymalna w obszarze w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 18 m,
    - maksymalna w obszarze w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Borkowskiej (59-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 dotyczy.

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

- 1) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie 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 0,26;
- 2) należy zapewnić dojazd do terenu 35-M22;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-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) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 4) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 43. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 35-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 35.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,73 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom opieki społecznej, dom pomocy społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**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: 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: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, 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: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Borkowskiej (59-KD81), od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez teren 34-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:** nie dotyczy.

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

- 1) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;



5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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 0,26.

#### **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) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 44. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 36-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 36.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,49 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 dwumieszaniowe) oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 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 lub szeregowej 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 ładu 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 – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, 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: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-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) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz 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. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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 0,26.

**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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 45. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 37-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 37.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,98 ha.

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

- 1) obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2) budynków obsługujących użytkowników, np.: kultura, gastronomia, usługi społeczne, 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 ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy Borkowskiej (59-KD81) z terenem 41-D, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 oraz ust. 18 pkt 2.

**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 – 2%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna – 0, maksymalna – 0,06;
- 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, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 3,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych, do realizacji wyłącznie w obszarze „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: minimalnie: 1, maksymalnie: 5 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,

b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;

3) poza szpalerem drzew, o którym 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 miejsc do parkowania oraz 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) 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, 3;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26;
- 2) należy zapewnić dojazd do terenu 41-D poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

**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) zalecana lokalizacja przepompowni ścieków;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) w południowej części terenu obniżenie terenu z podmokłością i stałym lustrem wody.

**§ 46. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 38-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 38.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,75 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 100 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 lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 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 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 – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, 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: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla 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 Borkowskiej (59- 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 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 miejsc do parkowania oraz 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. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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 0,26.

#### **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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 47. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 39-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**



**1. Numer terenu:** 39.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,13 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, dom opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**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: 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 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) na pozostałym terenie, poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, 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: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych,

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (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) w południowej części terenu objętej Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzącej płat strukturalny, obniżenie terenu z podmokłością;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 48. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 40-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 40.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,24 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 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**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 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;
- 10) w obszarze "a" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – budynki mieszkalne, lokale mieszkalne.

**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: 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 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) na pozostałym terenie, poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, 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: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla 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 Borkowskiej (59-KD81), od ulicy dojazdowej 57-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1.

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

- 1) 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;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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:**

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) w północno-wschodniej części terenu istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie 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 0,26;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

#### **§ 49. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 41-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 41.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,54 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – rów R4, 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:** 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 dojazdowej 57-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 37-ZP62 lub poprzez tereny przyległe, od ulicy dojazdowej 56-KD80 poprzez tereny przyległe;
- 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** północno-wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

**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) szpalery drzew do utrzymania i wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację:
  - a) w południowej części terenu – jak na rysunku planu,
  - b) wzdłuż rowu R4,
  - c) we wschodniej części terenu;
- 3) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zachowanie odkrytego koryta ciek (rowu R4), brzegi ciek zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) w przypadku realizacji zbiornika retencyjnego zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów (z wyłączeniem gabionów).

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 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:**

- 1) w północno-zachodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północno-wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wykorzystanie drogi eksploatacyjnej jako ciągu pieszo-rowerowego.

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

- 1) w północno-zachodniej części terenu istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) w granicach terenu planowany kanał sanitarny.

**§ 50. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 42-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 42.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,18 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 ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren ulicy Borkowskiej (59-KD81) z terenem ulicy dojazdowej 57-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 drogowa: od ulicy dojazdowej 57-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-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, 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:** nie dotyczy.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) 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. 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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

**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) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

**§ 51. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 43-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 43.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej – produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny i / lub usługi; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**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, 11.

**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 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i 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 dojazdowej 56-KD80, od ulicy dojazdowej 57-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: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 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) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 5) 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.

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

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

## **§ 52. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 44-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 44.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, 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 w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren ulicy dojazdowej 56-KD80 z terenem ulicy dojazdowej 57-KD80, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

**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 dojazdowej 56-KD80, od ulicy dojazdowej 57-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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku realizacji zbiornika retencyjnego zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów (z wyłączeniem gabionów).

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 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:** nie ustala się.

**§ 53. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 45-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 45.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,24 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, zawierający w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi 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:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący teren ulicy Borkowskiej (59-KD81) z terenem ulicy dojazdowej 56-KD80, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a.

**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: 30%, 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 – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, 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 dojazdowej 56-KD80, od ulicy dojazdowej 57-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-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) 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:
  - a) obustronny, wzdłuż ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ulicy Borkowskiej (59-KD81),
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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 miejsc do parkowania oraz 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, 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, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 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:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

**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) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 54. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 46-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 46.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,15 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 ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren ulicy dojazdowej 55-KD80 z terenem poza granicami 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 dojazdowej 55-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-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, 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:** nie dotyczy.

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

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) 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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 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:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

**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.

**§ 55. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 47-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 47.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,50 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej** – produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny i / lub usługi; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**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.

**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 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i 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 dojazdowej 56-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: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 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) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 5) 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.

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

**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 0,26;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 56. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 48-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 48.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,90 ha.

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

- 1) obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2) budynków obsługujących użytkowników, np.: kultura, gastronomia, usługi społeczne, 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:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

**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 – 2%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna – 0, maksymalna – 0,08;
- 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, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 3,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 55-KD80, od ulicy dojazdowej 56-KD80;
- 2) miejsca do parkowania:

- a) samochodów osobowych, do realizacji wyłącznie w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: minimalnie: 1, maksymalnie: 5 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
- b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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 miejsc do parkowania oraz 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 – należy stosować zabezpieczenia akustyczne, doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z dopuszczalnymi poziomami hałasu na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 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: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: 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 odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (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 punkt widokowy o niepełnej panoramie – jak na rysunku planu;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) w zachodniej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 57. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 49-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 49.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,34 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 2 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 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:** 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: 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: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy usługowej: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 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 – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Straszyńskiej (54-KD80), od ulicy dojazdowej 55-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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, 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;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 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; 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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 0,22;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (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 rozsączenie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.



**§ 58. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 50-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 50.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 2 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.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, dom opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty hotelarskie;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, 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: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub

dwumieszkańczych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańczej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Straszynskiej (54-KD80), od ulicy dojazdowej 55-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) 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;
- 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; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 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 0,22.

**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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 59. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 51-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 51.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,29 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U34 – teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierający w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3 i na co najmniej 60% terenu inwestycji zieleń urządzoną.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi 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: 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: 60%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 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 – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 3,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania oraz 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 dojazdowej 58-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

**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) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) jak na rysunku planu, pełniąca funkcję retencji wód opadowych;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 3, co najmniej 20% 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 miejsc do parkowania oraz 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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 0,22.

**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) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 60. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 52-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 52.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,0 m do 18,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (71-KD81).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** nie dotyczy.

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

## **§ 61. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 53-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 53.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 20,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (71-KD81).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** nie dotyczy.

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

**§ 62. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 54-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 54.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,07 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 25,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 55-KD80, poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (poza granicami planu).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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.

**§ 63. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 55-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 55.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5 m do 25,0 m;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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.

**§ 64. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 56-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 56.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,35 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,5 m do 21,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 55-KD80.

**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 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: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** nie dotyczy.

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

**§ 65. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 57-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 57.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,25 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 19,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

**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: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** należy zapewnić powiązanie ciągów pieszo-rowerowych ustalonych w terenach 42-ZP62 i 44-D.

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

**§ 66. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 58-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 58.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 26,8 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

- 1) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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.

**§ 67. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 59-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 59.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,90 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 37,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (65- KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

**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) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić dojazdy i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 3) 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: obustronne pasy zieleni ze szpalerami drzew, o których mowa w ust. 7 pkt 2, usytuowane między chodnikami a liniami rozgraniczającymi teren ulicy, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 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:**

- 1) zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania

zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 68. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 60-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 60.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 12,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Czerską (64- KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 69. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 61-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 61.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 22,0 m;
- 2) przekrój: jedno jezdnie, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Czerską (64-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kazimierza Wielkiego (60-KD80).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: chodnik 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. 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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.

**§ 70. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 62-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 62.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,15 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 21,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kazimierza Wielkiego (60-KD80).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**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.

**§ 71. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 63-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 63.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,38 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 16,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Czerską (64-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (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 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** odcinek potoku M2 w korytarzu infrastruktury technicznej, jak na rysunku planu.

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

**§ 72. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 64-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**



**1. Numer terenu:** 64.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,31 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 30,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (65-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

**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) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) drzewo do zachowania – jak na rysunku planu.

**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 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie pasów rowerowych w jezdni;
- 3) zielen: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:**

- 1) zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** odcinek potoku M2 w korytarzu infrastruktury technicznej, w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu.

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

**§ 73. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 65-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 65.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,35 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 68,5 m (w rejonie skrzyżowania z ulicami Czerską (64-KD82) i tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82));
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami: Starogardzką (66-KD82), Czerską (64-KD82) i ulicą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

**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; należy uwzględnić dojazdy i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m lub pasy rowerowe;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:**

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania

zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zachowanie istniejących drzew po zachodniej stronie ulicy.

#### **§ 74. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 66-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 66.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,29 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 21,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami: Starogardzką (65-KD82), Czerską (64-KD82) i tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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 wschodniej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:**

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego 09-KX.

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

## **§ 75. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 67-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 67.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 23,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Niepołomicką (68-KD81).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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.

**§ 76. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 68-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 68.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 25,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (69-KD81) i poza granicami planu.

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** nie dotyczy.

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

**§ 77. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 69-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 69.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 19,0 m do 45,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Niepołomicką (68-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

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

**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; należy uwzględnić prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – jak na rysunku planu;
- 3) 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** nie dotyczy.

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

**§ 78. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 70-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 70.

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

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej.**

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 35,0 m do 52,0 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Świętokrzyską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami Starogardzką (65-KD82, 66-KD82) i Czerską (64-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** części terenu, jak na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

**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; należy uwzględnić prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 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:** dopuszcza się tymczasowe zbiorniki retencyjne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami eksploatacyjnymi do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej; przy czym umożliwia się realizację zbiorników wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami eksploatacyjnymi łącznie z terenami 05-M/U31 lub 11-M/U31.

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po obu stronach jezdni lub pasy rowerowe;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** rzędna skrzyżowania z ulicą Przemian (71-KD81 i 69-KD81) – jak na rysunku planu, z tolerancją 0,5 m.

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

**§ 79. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 71-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 71.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,45 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 34,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** nie dotyczy.

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

**§ 80. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 72-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 72.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,33 ha.

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



#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 21,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Hokejową (52-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** 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, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczegółne 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.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

**§ 82.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu lub w całości miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) "Łostowice Południowe" w mieście Gdańsku, uchwała Nr XLVIII/597/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 27, z dnia 25 lipca 1997 r., poz. 78);
- 2) "Święty Wojciech-Lipce" - rejon ul. Borkowskiej, uchwała Nr XVII/563/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. woj. Pomorskiego Nr 42, z dnia 26 kwietnia 2000 r., poz. 256);
- 3) Łostowice Południowe rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr LII/1580/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21, z dnia 7 lutego 2003 r., poz. 209);
- 4) Lipce - skarpa Wysoczyzny Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XVI/479/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160, z dnia 13 grudnia 2003 r., poz. 3299);
- 5) Maćkowy III w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXVII/1245/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 63, z dnia 28 czerwca 2005 r., poz. 1182);
- 6) Maćkowy IV w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXIII/911/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 74, z dnia 4 czerwca 2009 r., poz. 1509).

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

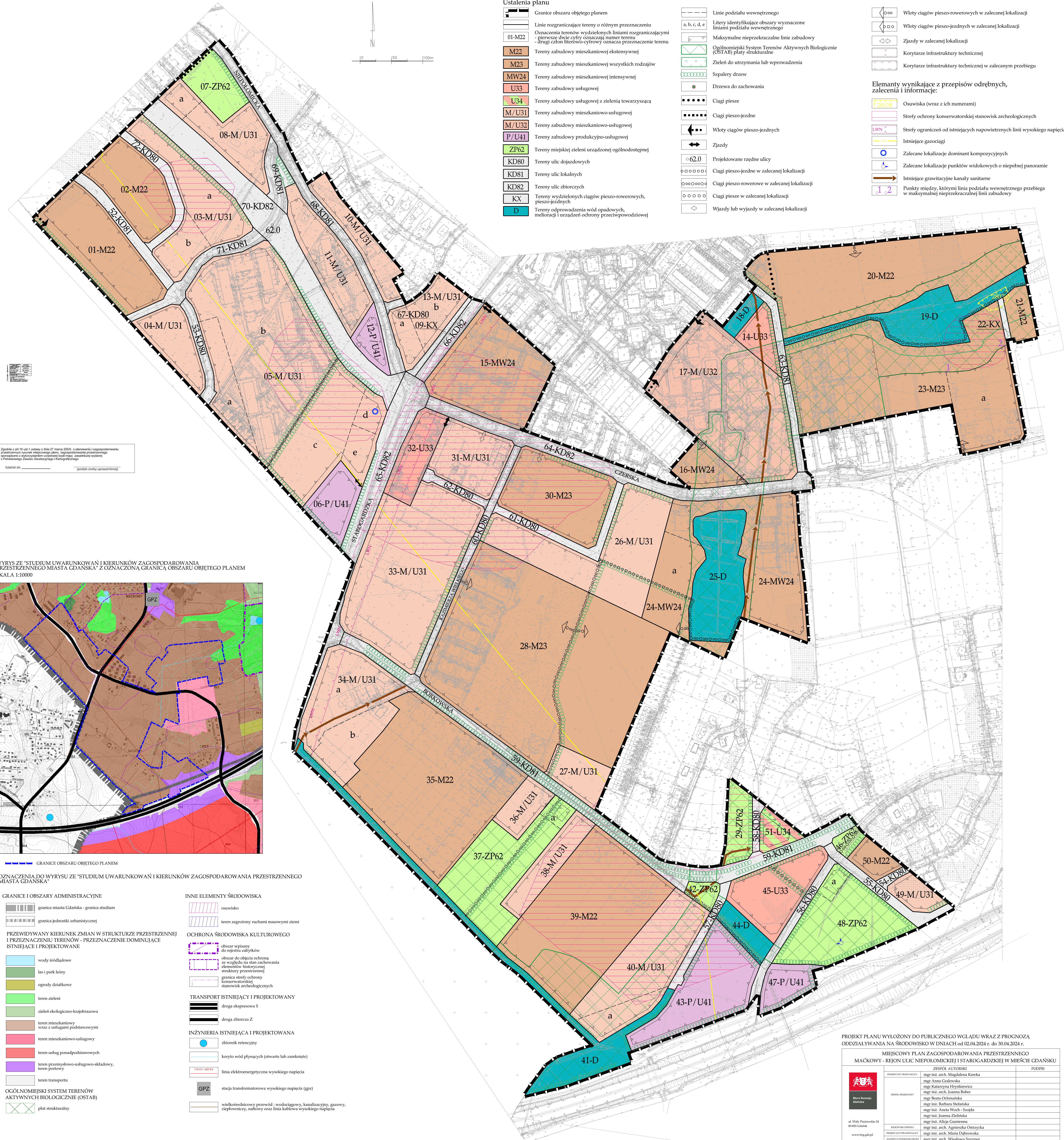
Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**



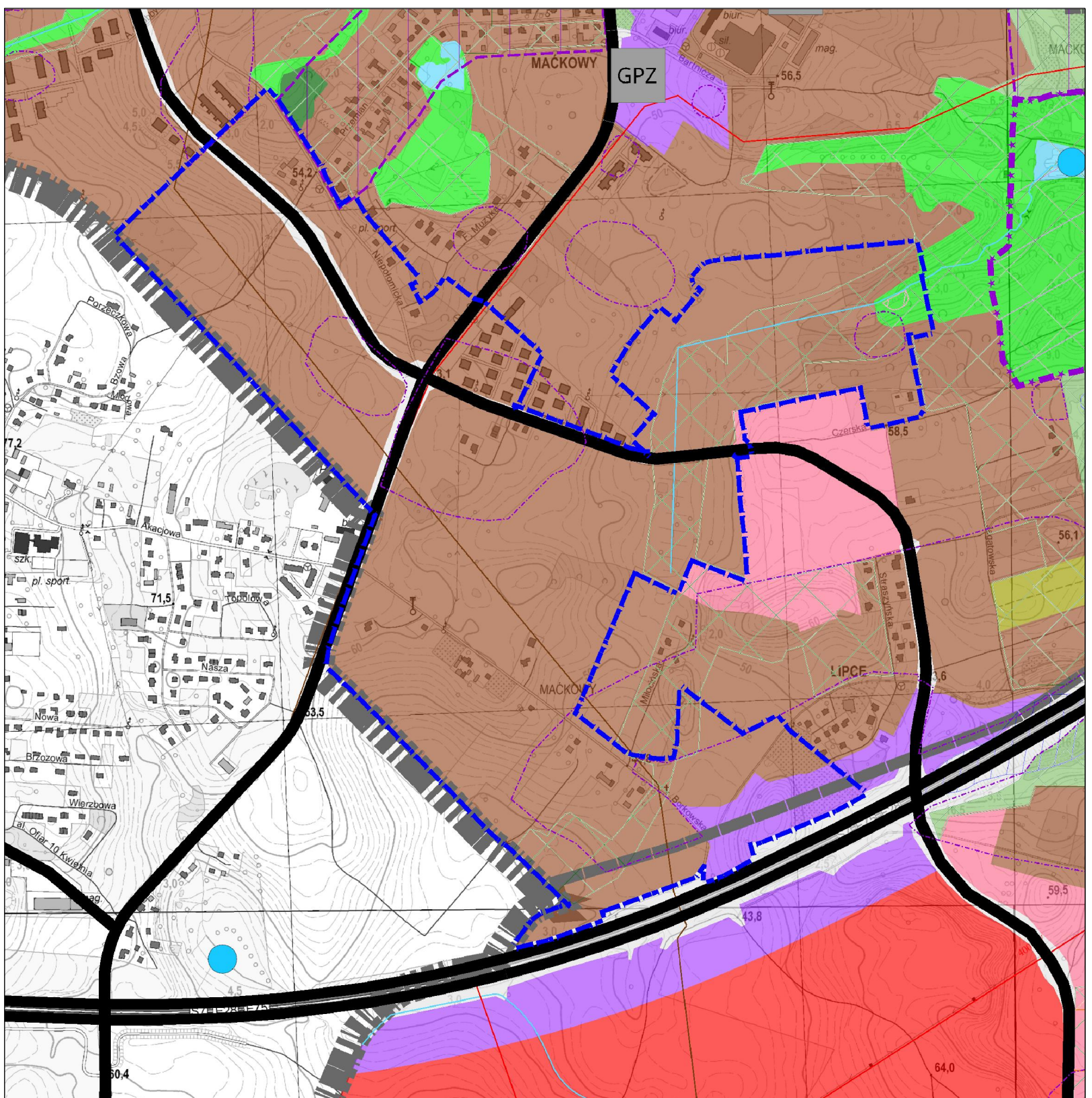
# 1924 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1:2000



Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z późn. zmianami), niniejszy plan jest obowiązujący z dniem 1 stycznia 2024 r. w granicach Miasta Gdańska.

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA" Z OZNACZONĄ GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10000



**OZNACZENIA DO WYRYSU ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA"**

**GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE**

- granicz miasta Gdańska - granica studium
- granicz jednostki urbanistycznej

**PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE**

- wody śródlądowe
- las i park leśny
- ogrody działkowe
- teren zieleni
- zieleń ekologiczno-krajobrazowa
- teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi
- teren mieszkaniowo-usługowy
- teren usług ponadpodstawowych
- teren przemysłowo-usługowo-składowy, teren portowy
- teren transportu

**OGÓLNOMIJESKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)**

- płata strukturalny

**INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA**

- osuwisko
- teren zagrożony ruchami masowymi ziemi

**OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

- obszar wpisany do rejestru zabytków
- obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

**TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY**

- droga ekspresowa S
- droga zbiorcza Z
- zbiornik retencyjny
- koryto wód płynących (otwarte lub zamknięte)
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- stacja transformatorowa wysokiego napięcia (gpz)

**INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA**

- wielokondygnacyjny przewód wodociagowy, kanalizacyjny, gazowy, ciepłowniczy, naltowy oraz linia kablowa wysokiego napięcia

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH OD 02.04.2024 r. DO 30.04.2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU		PRZEBIEG
ZESPÓŁ AUTORSKI		
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Magdalena Kawka	
PROJEKTOWAŁ	mgr Anna Gralska	
PROJEKTOWAŁ	mgr Katarzyna Hryniewicz	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Joanna Rober	
PROJEKTOWAŁ	mgr Beata Ochmista	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Barbara Stefańska	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Aneta Wloch - Sosęda	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Joanna Zielińska	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Alicja Guźnienna	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Marta Dąbrowska	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Wiesława Szemer	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Edyta Damszał-Turek	

www.bgg.gda.pl

GDANSK - 2024 r.

SKALA 1:2000

1924



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 22.05.2023 r. do 20.06.2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 04.07.2023 r. do projektu planu wniesiono w ośmiu pismach 62 uwagi:

### **1.Osoba fizyczna, pismo z dnia 22.06.2023 r.**

1.1.*Wniosek o ustalenie na całej działce nr 35/10 (obręb 94) objętej granicami terenu 03-M/U31 takich samych parametrów jakie zostały ustalone w obszarze „a” wyznaczonym w ww. terenie 03-M/U31. Działka nr 35/10 objęta granicami terenu 03-M/U31 podzielona została na dwa obszary „a” i „b” wyznaczone linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu. W odróżnieniu od obszaru „a”, w obszarze „b” dopuszczono budynki mieszkalne tylko do czterech mieszkań. W sąsiedztwie dominuje zabudowa wielorodzinna, zwłaszcza na terenie 05-M/U31, o parametrach zabudowy takich jak dopuszczone w ww. obszarze „a” wyznaczonym w terenie 03-M/U31. Należy podkreślić, że obszar „b” o szerokości zaledwie 55 m, jest otoczony drogami z trzech stron, co zmniejsza jego atrakcyjność i możliwości realizacji zabudowy mniej intensywnej. Zainteresowanie inwestorów ogranicza się tylko do obszaru „a”, co oznacza konieczność geodezyjnego wydzielenia fragmentu oznaczonego literą „b” i jego ewentualną sprzedaż innemu podmiotowi.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Ponowne analizy wykazały, że istnieje możliwość dopuszczenia w obszarze „b” wyznaczonym w terenie 03-M/U31, zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań, przy jednoczesnym zachowaniu takich samych parametrów urbanistycznych (w tym wysokości zabudowy) jakie zostały ustalone dla tego obszaru. Umożliwiłoby to bardziej racjonalne zagospodarowanie ww. działki objętej granicami terenu 03-M/U31 w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań. Ponadto, sąsiedztwo planowanej ulicy lokalnej 71-KD81 oraz terenu 05-M/U31, w granicach którego wzdłuż ww. ulicy możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań (zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego nr 1904) uzasadnia wprowadzenie powyższej zmiany.

1.2.*Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 02-M22 obejmującego swym zasięgiem działkę nr 35/8 obręb 94 i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czterech mieszkań w budynku. Zdaniem składającego uwagę na działce nr 35/8 dopuszczona jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna o maksymalnej wysokości zabudowy 12 m.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

W granicach terenu 02-M22 wyznaczonego w projekcie planu dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do czterech mieszkań w budynku.

### **2.EKOLAN S.A., aleja Niepodległości 696, Sopot, pismo z dnia 26.06.2023 r.**

2.1.*Wniosek o jednoznaczne ustalenie dla terenu 25-D (teren odprowadzania wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej), iż stanowi on w całości rezerwę terenową pod cel publiczny związany z budową planowanego zbiornika retencyjnego.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 6 pkt 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, celami publicznymi są m.in. „budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego”. Tak więc teren 25-D, w granicach którego planowany jest zbiornik retencyjny, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, stanowi w całości rezerwę terenową na cel publiczny związany z budową tego zbiornika.

*2.2. Wniosek o objęcie granicami terenu 25-D całego obszaru działki 121/3 o powierzchni 4.000 m<sup>2</sup>. W ocenie Ekolan S.A. nieuzasadnionym jest pozostawienie poza obszarem przeznaczonym pod cel publiczny (zbiornik retencyjny) dla terenu 25-D dwóch fragmentów działki 121/3 o łącznej powierzchni zdaniem składającego uwagę maksymalnie, łącznie, kilkudziesięciu metrów kwadratowych, w sytuacji gdy reszta tej działki będzie przeznaczona pod zabudowę zbiornikiem; należy dodać, że działka 121/3 stanowi przedmiot współwłasności kilkuset osób i wydzielenie (pozostawienie) dwóch fragmentów tej działki poza obszarem celu publicznego 25-D będzie skutkowało powstaniem nieruchomości pozbawionej możliwości racjonalnego użytkowania i zarządzania.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Zakres strefy 25-D wyznaczony został w oparciu o dokumentację pt. „Opracowanie koncepcji odprowadzenia wód opadowych w zlewni Potoku M2” oraz dokumentację projektowo budowlaną i wykonawczą dla zadania pn. „Przebudowa stawów na Potoku M2”. Retencja.pl, maj 2019.

Od północy dawny rurociąg drenarski zostanie przebudowany i na tym odcinku w postaci kanału będzie przebiegał pod istniejącym parkingiem. Od wschodu teren jest zagospodarowany jako plac zabaw. Powiększenie strefy nie będzie miało wpływu na polepszenie warunków związanych z odprowadzaniem wód powierzchniowych, natomiast wiązać się będzie z dodatkowymi skutkami finansowymi dla planu.

Należy dodać, że oba fragmenty działki o łącznej powierzchni około 600 m<sup>2</sup> są wykorzystywane na potrzeby mieszkańców osiedla 18\*36'. Docelowo będą mogły być zarządzane przez wspólnotę. Już obecnie są użytkowane przez mieszkańców ww. osiedla. Na wschód od terenu 25-D zlokalizowany jest plac zabaw, a przez północny fragment działki nr 121/3 przebiega łącznik między parkingami.

### **3. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 03.07.2023 r.**

*3.1. Wniosek o zachowanie zapisu zawartego w ust. 3 karty terenu 04-M/U31 „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową” oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy z Borkowem. Składający uwagi są właścicielami działki w Borkowie przylegającej do terenu 04-M/U31 i obawiają się, że w przyszłości dopuszczona zabudowa w ramach terenu 04-M/U31 zacieni ich działkę, powodując spadek wartości nieruchomości.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

Wyznaczony w projekcie planu teren 04-M/U31 przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zawierającą zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, zgodnie z postulatem składających uwagę. W projekcie planu, od strony granicy z Borkowem, wyznaczona została maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, poza którą nie można lokalizować budynków.

*3.2. Wniosek o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej w granicach terenu 04-M/U31 z 12 m do 9,5 m oraz wprowadzenie zapisu o maksymalnej ilości 2 kondygnacji nadziemnych budynku. Ograniczenie wysokości zabudowy do 9,5 m nawiązuje do sąsiadującej istniejącej zabudowy Borkowa, gdzie wysokość zabudowy dla tego terenu wynosi maksymalnie 9,5 m. Brak ograniczenia wysokości spowoduje chaos kompozycyjny i obniży walory krajobrazowe terenu na granicy miasta Gdańska i wsi Borkowo. Składający uwagi obawiają się, że w przypadku braku ograniczenia*

ww. wysokości zabudowy oraz ilości kondygnacji nadziemnych, zaprojektowane zostaną budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych z dachem płaskim, które całkowicie przesłonią ich działkę.

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

#### **Uzasadnienie:**

Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 9,5 m oraz ograniczenie maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych do 2 w ramach terenu 04-M/U31, zgodnie z postulatem składających uwagi, w istotny sposób ograniczy możliwości inwestycyjne na omawianym terenie w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1802. Może to skutkować wystąpieniem właściciela nieruchomości do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe kwestie dotyczące przesłaniania budynków nie są regulowane przez plan miejscowy. Planowana zabudowa, która powstanie na terenie 04-M/U31 musi być realizowana zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co szczegółowo zostało ujęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. – t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225) Analizy dotyczące nasłonecznienia i przesłaniania są wykonywane na etapie projektu budowlanego i analiz architektonicznych. Plan miejscowy daje możliwość zabudowy o określonych, maksymalnych parametrach, ale dopiero szczegółowe analizy, na etapie projektowym określają usytuowanie i wysokość budynku z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.

Należy też zauważyć, że w granicach terenu 04-M/U31, możliwa do realizacji zabudowa o maksymalnej wysokości do 12 m, nie pogorszy nasłonecznienia działek właścicieli położonych w Borkowie, z uwagi na ich południowo-zachodnią ekspozycję w stosunku do terenu 04-M/U31. Zacienianie od strony terenu 04-M/U31 w tym wypadku nie będzie miało miejsca, gdyż ww. teren położony jest po północno-wschodniej stronie działek zlokalizowanych w Borkowie.

Należy dodać, że w celu ujednoczenia charakteru zabudowy w terenie 04-M/U31, kształt dachu dla zabudowy usługowej ustalony zostanie również jako stromy, a nie dowolny.

*3.3. Wniosek o określenie, w granicach terenu 04-M/U31, wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami do 9 m. Ograniczenie wysokości do 9 m nawiązuje do sąsiadującej istniejącej zabudowy Borkowa i zapobiegnie przesłanianiu budynków innymi obiektami budowlanymi niebędącymi budynkami (np. maszty antenowe, tablice i urządzenia reklamowe itp.). Brak ograniczenia wysokości spowoduje chaos kompozycyjny na granicy miasta Gdańska i wsi Borkowo.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 733) plan miejscowy nie może uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które są umieszczane m.in. na wysokich konstrukcjach/elementach. W celu ochrony walorów krajobrazowych, do projektu planu wprowadzono zapis o maskowaniu części naziemnych i nadziemnych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej. Kwestie dotyczące ustalania zasad i warunków sytuowania m.in. tablic i urządzeń reklamowych wykraczają poza zakres planów miejscowych. Regulacje w tym zakresie zawarte są w Uchwale krajobrazowej nr XLVIII/1465/18 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.

*3.4. Wniosek o kontynuację zapisu, dotyczącego ustalenia szpalery drzew do wprowadzenia, wzdłuż pozostałej północno-zachodniej granicy miasta, w tym wzdłuż terenu 04-M/U31. Wprowadzenie zapisu o kontynuacji nasadzenia szpalery drzew lub nasadzeniu drzew w formie żywopłotu dla działek właścicieli prywatnych, pozwoli zachować prywatność terenów zabudowy jednorodzinnej we wsi Borkowo, jak również podniesie walory krajobrazowe i wartość przyrodniczą tego rejonu.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Ideą wymogu nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż południowej i częściowo zachodniej granicy projektu planu (za wyjątkiem terenu 04-M/U31 i fragmentu terenu 05-M/U31), była m.in. chęć podkreślenia granicy miasta Gdańska ze wsią Borkowo. Lokalizacja drzew w tym rejonie przyczyni się do poprawy walorów estetycznych i krajobrazowych oraz warunków środowiskowych tej części miasta, szczególnie wzdłuż Obwodnicy Południowej.

Przeprowadzone analizy dotyczące możliwości nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż północno-zachodniej granicy miasta wykazały, że w obrębie terenu 04-M/U31 oraz częściowo terenu 05-M/U31 takie ustalenie jest niewskazane i trudne do wyegzekwowania m.in. z uwagi na strukturę własności, kształt działki, przeznaczenie terenów (wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań) oraz istniejące zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszaru „a” wyznaczonego na części terenu 05-M/U31.

Teren 04-M/U31 stanowi własność prywatną. W jego granicach możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (domy mieszkalne wolno stojące do czterech mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz usługowej. Z uwagi na jego nieregularny kształt i możliwość podziału na mniejsze działki, nie ma uzasadnienia wprowadzanie takiego wymogu. Ustalenie to wiązałoby się z koniecznością opracowania całościowej koncepcji zagospodarowania terenu, co w przypadku podziału na mniejsze działki byłoby trudne do wyegzekwowania i mogłoby zablokować zamierzenia inwestycyjne na poszczególnych nieruchomościach. Szpalery drzew jako elementy liniowe, przebiegają na znacznej długości, jedno lub dwa drzewa na działce nie tworzą szpalera drzew.

Należy podkreślić, że w granicach sąsiedniego terenu 01-M22 wyznaczonego w projekcie planu, sytuacja jest nieco inna. Szpaler drzew do wprowadzenia ustalony został, wzdłuż granicy miasta, w większości na działce gminnej o znacznej szerokości (około 12 m). Odsunięcie linii zabudowy na całym tym odcinku pozwoli na nasadzenie drzew na całej długości terenu 01-M22 bez zbytnej ingerencji w zagospodarowanie działek inwestycyjnych.

Z kolei w granicach terenu 05-M/U31, wymóg nasadzenia szpalera drzew ustalony został w północno-wschodniej jego części. Na pozostałym odcinku, w pasie wzdłuż granicy miasta, zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obszarze „a”), która powstała w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1802, w którym nie ma wymogu nasadzenia szpalera drzew.

Należy zwrócić uwagę, że w celu zachowania prywatności terenów zabudowy jednorodzinnej we wsi Borkowo, właściciele tych działek, mogą również posadzić drzewa lub żywopłot na granicy z miastem Gdańsk, co podniosłoby walory krajobrazowe i wartość przyrodniczą tego rejonu.

Niemniej jednak, z uwagi na możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w obrębie terenu 04-M/U31 oraz realizacji zabudowy w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania tego terenu, do części tekstowej wprowadzone zostanie zalecenie dotyczące nasadzenia szpalera drzew wzdłuż granicy miasta ze wsią Borkowo.

*3.5. Wniosek o określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 6 m od granicy wsi Borkowo. Brak określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w opisie i na rysunku planu. Właściciele działki w Borkowie bezpośrednio przylegającej do granicy z terenem 04-M/U31 obawiają się, że dopuszczona zabudowa w granicach terenu 04-M/U31 spowoduje m.in. zacielenie działki, co spowoduje spadek jej wartości.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

W granicach terenu 04-M/U31, ustalonego w projekcie planu, wyznaczona została maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy miasta ze wsią Borkowo.

**4. Ryszard Łusiak, Radny Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe**, dwa e-maile z dnia 03.07.2023 r.

*4.1 Wniosek o ustalenie maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych na obszarach nowych inwestycji dla wszystkich terenów na poziomie odpowiadającym współczynnikowi spływu minimalnie 0,42. Tereny objęte granicami projektu planu charakteryzują się małym współczynnikiem wsiąkania wody. Gleby o charakterze gliniastym nie pozwalają na realizację wydajnych zbiorników chłonnych*

*czy efektywnych rozwiązań typu „ogrody deszczowe”. W minionych latach wielokrotnie tereny te były podtapiane przez stosunkowo niewielkie opady. W 2022 roku problem dotyczył osiedla "Zdrovo" budowanego przez firmę Murapol, a w latach wcześniejszych osiedla 18'36" zbudowanego przez Ekolan. Problemy z przepelnieniem zbiorników retencyjnych występowały także na terenie marketu Lidl oraz na osiedlu Futura Park (zbudowanego przez EuroStyl S.A.). Doświadczenia te wskazują, że instalacje retencyjne zaprojektowane dla przyjętego obecnie w planie wskaźnika spływu 0,32 (lub mniejszego) są niewystarczające.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Polityka miasta w zakresie ochrony przed powodzią deszczową zawarta w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" dąży do rozproszenia retencji miejskiej przede wszystkim na tereny, które są źródłem zwiększonych spływów wód w związku z zabudową i utwardzeniem powierzchni gruntu, zwłaszcza w przypadku zabudowy znacznych obszarów porolnych, jak w omawianym przypadku. Realizuje się to poprzez wymogi ograniczania ilości wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej, narzucanie obowiązkowych powierzchni "zieleni", realizację tzw. "retencji zielonej" w ramach powierzchni biologicznie czynnej, itp.

Obszar planu znajduje się w czterech zlewniach, prowadzących wody do Kanału Raduni, wobec których stosuje się odrębną politykę odwodnieniową. Ustalone w planie ograniczenia wielkości odpływu wód opadowych są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Konkretne współczynniki wynikają z wyliczeń przeprowadzonych przez Gdańskie Melioracje, zawartych w dokumentacji „Program inwestycyjny. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni” (z 2001 r.).

W granicach planu, dla każdego rodzaju terenu wyznaczone zostały współczynniki spływu, których wartość waha się w przedziale od 0,22 do 0,32. Przykładowo ograniczenie odpływu wód opadowych do wielkości współczynnika spływu 0,22 oznacza, iż z powierzchni terenu objętego takim zapisem dopuszcza się odprowadzenie w jednostce czasu wód opadowych o natężeniu równym 22% objętości opadu. Jeżeli zatem objętość opadu w czasie wynosi np. 10 l/s, do układu odwadniającego mogą być odprowadzone 2,2 l/s. Sposób gospodarowania wodami opadowymi na terenie uzależniony jest od istniejących warunków gruntowo- wodnych i może polegać na zatrzymaniu wody na terenie poprzez wprowadzenie jej do gruntu lub zretencjonowaniu nadmiaru i odprowadzeniu do odbiornika zgodnie z wyznaczonym limitem odpływu.

Należy podkreślić, że na terenie zlewni Potoku M2 sporządzona została w 2019 r. dokumentacja pt. „Opracowanie koncepcji odprowadzenia wód opadowych w zlewni Potoku M2” oraz dokumentacja projektowa budowlana i wykonawcza dla zadania pn. „Przebudowa stawów na Potoku M2”. Retencja.pl, maj 2019. W opracowaniu tym określono m.in. efektywne parametry urządzeń i budowli pozwalające na skuteczną redukcję wielkości odpływu do Kanału Raduni, ustalono prognozowane zagospodarowanie analizowanego obszaru oraz wykonano modele hydrologiczno-hydrauliczne, dla obecnego i prognozowanego stanu zagospodarowania. Procedowany plan wykonano w oparciu o wnioski wynikające z analiz i obliczeń wykonanych w ramach powyższego opracowania.

Nie ma możliwości zmiany wartości współczynnika spływu z ustalonych na poziomie 0,22 / 0,26 / 0,32 do wartości wnioskowanej w uwadze 0,42. Taka zmiana spowodowałaby, że do układu odwadniającego spływałoby więcej wody opadowej, co nie poprawiłoby sytuacji odwodnieniowej, a wręcz przeciwnie mogłoby doprowadzić do jeszcze większych przeciążeń układu.

Obiekty małej retencji, które są możliwe do wykonania na gruntach gliniastych to np.: zbiorniki bezodpływowe (również beczki na deszczówkę), niecki bezodpływowe, ogrody deszczowe, itp.

Należy dodać, że w projekcie planu zapisano szereg rozwiązań zmierzających do takiego zagospodarowania wód opadowych, aby korzystnie wpływać na mikroklimat i inne warunki środowiskowe. Inwestor będzie zobowiązany do wykonania rozwiązań technicznych, które zapewnią (w ramach małej retencji) właściwy stan odprowadzania wód opadowych. Planowane w tym rejonie dwa zbiorniki retencyjne, stanowiące element docelowego układu odwodnieniowego w znaczny sposób poprawią sytuację w tym zakresie. Będą one wykorzystywane na cele retencyjne, ale także rekreacyjne. Zastosowano też inne zapisy, które mają wpłynąć na taką formę zieleni, aby była efektywnie wykorzystana do zagospodarowania wód opadowych, np. zalecenie obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu



powierzchni utwardzonych, wykształcenia niecek infiltracyjnych. Nakazano również, aby zielen realizowana w pasie drogowym pełniła funkcję retencyjną.

Ponadto 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. Na etapie projektu budowlanego należy zastosować takie techniczne rozwiązania, które w tym zakresie spełnią wymagania stawiane przez Gdańskie Wody i będą uściśleniem zapisów planu miejscowego.

*4.2Wniosek o zwiększenie wskaźnika do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych określonego w paragrafie 5 pkt 1 projektu planu, lp. 2 "budynki mieszkalne wielorodzinne" z 1,2 / 1 mieszkanie na 1,5 / 1 mieszkanie. W rejonie Maćkowy występuje deficyt miejsc parkingowych szczególnie tych ogólnodostępnych dla gości. Nagminne jest parkowanie w miejscach niedozwolonych oraz ciasne ustawianie aut w miejscach gdzie powinien być zapewniony przejazd służb ratunkowych. Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców oraz ułatwienie dostępu dla służb komunalnych składający uwagę wnioskuje o podniesienie wskaźnika ilości miejsc parkingowych, jak powyżej.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Zapisy dotyczące wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla poszczególnych funkcji, w tym dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, są częścią polityki przestrzennej Miasta zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” przyjętego uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk 23 kwietnia 2018 roku, zmienioną uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku. Zgodnie ze Studium obszar procedowanego planu miejscowego objęty jest strefą nieograniczonego parkowania C, w ramach której ustalono minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla wszystkich funkcji dopuszczonych w planie. Zgodnie z polityką parkingową miasta każdy właściciel terenów, które podlegają nowemu zagospodarowaniu, ma obowiązek zabezpieczyć potrzeby parkingowe obecnych /przyszłych użytkowników w granicach swojej działki. Inwestor może zrealizować większą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej objętej inwestycją ponad wskazaną w projekcie planu wartość minimalną określoną wskaźnikiem 1,2 mp /mieszkanie - każdorazowo jest to indywidualna decyzja inwestora bądź właściciela, zarządcy terenu.

Ustalenia procedowanego planu nie mogą być sprzeczne z polityką parkingową zdefiniowaną w Studium, dlatego niezasadnym jest zwiększenie wartości minimalnego wskaźnika parkingowego dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z minimum 1,2 do 1,5 dla samochodów osobowych jak wnioskuje składający uwagę.

5.DEVELIA S.A., ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, pismo z dnia 03.07.2023 r.

*5.1Wniosek o sporządzenie projektu planu w oparciu o podkład mapowy spełniający kryteria czytelności. Podkład mapowy na rysunku projektu planu, udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej, jest bardzo nieczytelny. Uniemożliwia to odczytanie istotnych informacji, takich jak numery działek ewidencyjnych, identyfikację wydziełów geodezyjnych, co nie pozwala na jednoznaczną ocenę stopnia dysponowania prawem do ochrony (stopnia naruszenia) interesu prawnego, co wynika z art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem projektowi planu należy zarzucić naruszenie § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r., zgodnie z którym projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Podkład mapowy na rysunku planu będzie spełniał kryteria czytelności. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, i udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie m.in. Biura, na podkładzie mapowym w rozdzielczości spełniającej kryteria czytelności.

5.2 Wniosek o sporządzenie projektu miejscowego planu w prawidłowej skali 1:1000. Plan został sporządzony w skali 1:2000 tj. z odstępstwem od podstawowej, obowiązującej dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego skali 1:1000. Zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000. Większa skala ma negatywny wpływ na czytelność planu, a w konsekwencji na możliwość realizacji prawa do korzystania z ochrony własności określonego w art. 6 ust. 2 Ustawy. Tymczasem podstawowym kryterium oceny prawidłowości wyboru skali jest czytelność graficznej części planu. Sporządzenie części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000 w sposób, który skutkuje tym, że rysunek planu jest nieczytelny, a odczytanie numerów działek objętych planem jest poważnie utrudnione lub niemożliwe stanowi podstawę stwierdzenia nieważności. Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że sporządzony projekt, z uwagi na jego nieczytelność, nie powinien być dalej procedowany, dopóki nie zostanie opracowany we właściwej skali, przy zachowaniu pełnej czytelności mapy. Właściciele nieruchomości objętych planem muszą mieć jasność co do dokładnego przebiegu granic i planowanego przeznaczenia ich nieruchomości, zarówno na etapie wyłożenia planu (aby być w stanie określić, czy ich zdaniem projekt planu narusza ich prawa w takim stopniu, że powinni złożyć uwagi do planu), jak i też po jego wejściu w życie.

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

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu został sporządzony w skali 1:2000, co jest zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który dopuszcza stosowanie skali 1:2000 w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Ponadto, zgodnie z § 6. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r., „W przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000.”

Taka uzasadniona sytuacja zachodzi w przypadku przedmiotowego projektu planu, którego część graficzna ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem została sporządzona na mapie w skali 1:2000. Informacja ta jest zawarta w uchwale nr LVII/1688/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku. Zmiana dotyczyła zwiększenia powierzchni obszaru objętego granicami projektu planu z 40 ha do około 101 ha.

Należy dodać, że projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, i udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie m.in. Biura, na podkładzie mapowym w rozdzielczości spełniającej kryteria czytelności. Taka cyfrowa mapa daje możliwość powiększenia i odczytania szczegółów. Zastosowana skala 1:2000 nie wpłynie na zmniejszenie czytelności mapy i da możliwość realizacji prawa do korzystania z ochrony własności określonego w art. 6 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.3 Projekt rysunku planu winien być sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 Ustawy, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Zgodnie z § 10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. nr 164, poz. 1587) materiały te powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu.**

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu został sporządzony w oparciu o aktualną kopię mapy zasadniczej, o której mowa w art. 16 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z § 10 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r., materiały planistyczne sporządzone na

podstawie przepisów odrębnych, a do takich należy urzędowa kopia mapy zasadniczej wydana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne, co najmniej, na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu.

Przywołany przez składającego uwagi § 10 ust. 1 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, odnosi się do materiałów planistycznych sporządzanych na potrzeby projektu planu, takich jak: Prognoza oddziaływania na środowisko, Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu (a nie do mapy zasadniczej), które są aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia.

Tak więc nie zachodzi przesłanka o braku zgodności projektu planu z ww. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r.

*5.4 Winieta mapy, na której sporządzono plan miejscowy, jest nieczytelna. A z daty, którą można próbować odczytać, należy stwierdzić, że mapa jest nieaktualna, co stanowi naruszenie cytowanego § 10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. nr 164, poz. 1587).*

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

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu i udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie m.in. Biura, na podkładzie mapowym w rozdzielczości spełniającej kryteria czytelności umożliwiając odczytanie winiety mapy, która jest aktualna zgodnie z § 10 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r.

*5.5 Nieczytelna grafika rysunku projektu planu, który udostępniony został w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej uniemożliwia odczytanie przebiegu linii podziału wewnętrznego wzdłuż maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy (na rysunku w ramach uwagi wskazano teren 23-M23). Nie można jednoznacznie ustalić wg rysunku przebiegu tej linii na odcinku pokrywającym się z narysowaną linią zabudowy.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Ponowne analizy wykazały, że zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego oznaczenia, które pozwoli na jednoznaczne ustalenie przebiegu linii podziału wewnętrznego, wyznaczonej w terenie 23-M23, na odcinku pokrywającym się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy.

*5.6 Zgodnie z § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. granice administracyjne, których na rysunku planu brak.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu zawiera m.in. granice administracyjne. Zgodnie z § 7 pkt 1 ww. rozporządzenia projekt rysunku planu zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z oznaczoną (kolorem niebieskim) granicą obszaru objętego planem. Granice administracyjne, o których mowa w uwadze, oznaczone są na wyrysie ze studium i opisane na rysunku projektu planu w ramach oznaczeń do wyrysów z ww. studium - w części zawierającej granice i obszary administracyjne. Tak więc projekt rysunku planu, którego integralną część stanowi wyrys ze studium wraz z legendą, jest zgodny z przepisami zawartymi w § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*5.7 Projekt planu jest niezgodny z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zapisy te stanowią nieuprawnioną modyfikację oznaczeń*

zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587).

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/1193/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2017 r.; zmienionej uchwałą Nr LVII/1688/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. W konsekwencji przy sporządzaniu projektu miejscowego planu ma obowiązkowo zastosowanie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z Rozporządzeniem „§ 4 Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów”.

Zgodnie zaś z § 9 ust. 1 Rozporządzenia: Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia." W projekcie planu niezgodnie z § 9. 1. Rozporządzenia zastosowano m.in. dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - oznaczenie literowe zastosowano zgodnie z Rozporządzeniem, ale nazwano niezgodnie z Rozporządzeniem jako tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej"

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - oznaczenie literowe zastosowano zgodnie z Rozporządzeniem, ale nazwano niezgodnie z Rozporządzeniem jako „tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej"

c) M/U31 - błędnie oznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej stosując oznaczenie barwne i nazewnictwo niezgodne z Rozporządzeniem.

d) M/U32 - błędnie oznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej, stosując oznaczenie barwne i nazewnictwo niezgodne z Rozporządzeniem.

e) P/U41 - błędnie oznaczono tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, stosując oznaczenie barwne i nazewnictwo niezgodne z Rozporządzeniem.

Zgodnie z § 9. 4. Rozporządzenia: „W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych." Powyższe nie oznacza jednak całkowitej dowolności w przyjmowaniu oznaczeń i symboli na rysunku i w tekście planu.

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

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu jest zgodny z wymogami zawartymi m.in. w § 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącymi m.in. stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego odnoszących się m.in. do przeznaczenia terenów. W projekcie planu przeznaczenia terenów zawierają określenie przeznaczenia, a także symbol literowy i numer wyróżniający każdy teren spośród innych terenów (np. 01-M22, 05-M/U31, 63-KD81). W ust. 3 poszczególnych kart terenów określone zostało ich szczegółowe przeznaczenie.

Projekt planu spełnia również wymogi zawarte w § 9 odnoszące się do stosowania oznaczeń graficznych i literowych dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów, które zgodnie z wymogami ww. ustawy są przejrzyste i czytelne. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca dopuszcza też, poza podstawowymi oznaczeniami graficznymi i literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu (określonymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia), „stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych” (§ 9 pkt 4 ww. rozporządzenia).

Należy podkreślić, że oznaczenia graficzne jak i przeznaczenia poszczególnych terenów, co do których składający uwagi ma zastrzeżenia, są powszechnie stosowane przy sporządzaniu planów miejscowych w mieście Gdańsku, do których przystąpiono przed 24.12.2021 r. Zmiany oznaczeń oraz kolorów wprowadziło dopiero nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 roku (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2021 r., poz. 2404), jednak zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia, do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

Należy dodać, że pojęcia zabudowy ekstensywnej i intensywnej są określeniami pomocniczymi, z długą tradycją urbanistyczną, a fakt ich niezgodności z określeniami ustalonymi w przywołanym przez składającego uwagi rozporządzeniu nie jest przeszkodą w ich stosowaniu wobec bardzo precyzyjnego ich zdefiniowania dla każdego terenu. Dotyczy to także przeznaczenia produkcyjno-usługowego P/U41 oraz przeznaczeń mieszanych mieszkaniowo-usługowych M/U31 i M/U32, które zostały również szczegółowo zdefiniowane i oznaczone czytelną i przejrzystą kolorystyką w części graficznej.

Należy podkreślić, że Wojewoda, jako organ nadzorczy sprawdzający zgodność z przepisami prawa uchwalanych planów miejscowych oraz dokumentacji prac planistycznych nie dopatrył się nieprawidłowości w stosowaniu określeń przeznaczeń oraz oznaczeń graficznych i literowo-cyfrowych w planach sporządzanych ciągu ostatnich 20 lat w Gdańsku.

*5.8W projekcie planu wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska został wykonany niezgodnie z § 7. Rozporządzenia, bowiem legenda w wyrysie ze studium nie odpowiada obszarowi sporządzanego planu i w części nie dotyczy przedmiotowego planu. Powyższe stanowi naruszenie zasad sporządzania rysunku planu miejscowego. Tytułem przykładu nie znajdują się na obszarze planu: Las i park leśny, ogrody działkowe, zieleń krajobrazowo-ekologiczna, teren usług ponadpodstawowych, GPZ.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Wyrys ze Studium, w ramach rysunku projektu planu, został wykonany zgodnie z wymogami zawartymi w § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. Wyrys ze studium nie ogranicza się wyłącznie do terenu w granicach planu, ale zwiera szerszy zakres względem obszaru planu ukazujący kontekst przestrzenny polityki miasta. Dla właściwego odbioru wyrysu ze studium należy opisać w legendzie wszystkie oznaczenia, które znajdują się na rysunku wyrysu, również te poza granicami planu oznaczonymi na rysunku wyrysu. Zaznaczone na wyrysie granice obszaru objętego projektem planu (kolorem niebieskim) umożliwiają określenie jakie elementy ze studium (opisane w legendzie do studium) znajdują się w granicach obszaru projektu planu nr 1924. Należy dodać, że Wojewoda, jako organ nadzorczy sprawdzający zgodność z przepisami prawa uchwalanych planów miejscowych nie stwierdził nieprawidłowości w zakresie przedstawiania na rysunkach planów sporządzanych w Gdańsku wyrysów ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

*5.9W terenie 05-M/U31, ust. 6 pkt 3 lit. b ustalono „obowiązek urządzenia w parterze budynku oświetlonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych”. Ustalenie budzi wątpliwości obu natur:*

a) *który rodzaj oświetlenia chodzi? Czy chodzi o oświetlenie dzienne czy o oświetlenie światłem sztucznym? W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 9 czerwca 2022 r., poz. 1225) w Rozdziale 2. Oświetlenie i nasłonecznienie używa się zamiennie obu terminów „oświetlenie dzienne” lub „oświetlenie światłem sztucznym”, czy chodzi o oświetlenie źródłem od wewnątrz, czy od zewnątrz,*

b) *nieprecyzyjne ustalenie wychodzi poza obszar sfery planistycznej, gdyż nie odnosi się bezpośrednio do ochrony i zasad kształtowania ład przestrzennego, a do rozwiązań technicznych czy wręcz technologicznych. Intencja zapisu nie jest czytelna i budzi obawy o utrwalanie nieuprawnionych ustaleń planu miejscowego. Niewątpliwie miejscowy plan jako akt prawa miejscowego, nie tylko przewidujący pewne rozwiązania planistyczne, ale również nakładający obowiązki o charakterze prawnym powinien posługiwać się precyzyjną siatką pojęć, w przeciwnym wypadku nie ma pewności jakiego rodzaju obowiązek jest nałożony i o jakiej treści.*

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

### **Uzasadnienie:**

Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w tym zakresie. Zapis zawarty w karcie terenu 05-M/U31 ust. 6 pkt 3 lit. b dotyczący „obowiązku urządzenia w parterze budynku oświetlonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych” zostanie zmodyfikowany i uzyska brzmienie „obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych”.

5.10 Brak w projekcie planu definicji „zabudowy łańcuchowej”. W kilku postanowieniach projektu planu - między innymi w: § 12 (karta 04-M/U31), § 13 (karta 05-M/U31), § 16 (karta 08-M/U31), § 19 (karta 11-M/U31) w ustępach 7. Kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, punktach 6) inne gabaryty i parametry zabudowy- pojawia się określenie formy zabudowy „łańcuchowej”, której nie zdefiniowano w projekcie planu (poza wylistowaniem w § 2 pkt 5). Określenie zabudowy „łańcuchowej” nie występuje w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w której przy definicji art. 3 pkt 2a) dotyczącej jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wymienia się formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe lub grupowe - zabudowa łańcuchowa nie występuje. Nawet gdyby formy zabudowy łańcuchowej miałyby być przypisane do zabudowy wielorodzinnej czy też usługowej, to może to stanowić niezidentyfikowane obecnie zagrożenie dla ład przestrzennego, gdzie w kreatywny sposób będzie interpretować się formę „zabudowy łańcuchowej - niezależnie od intencji organu przygotowującego akt prawa miejscowego. Użycie sformułowania „zabudowa łańcuchowa”, które nie zostało zdefiniowane w projekcie planu i jest nieznanne w systemie prawnym, budzi wątpliwości interpretacyjne – nie wiadomo, o jaki rodzaj zabudowy chodzi. W § 12 (karta 04-M/U31) w ust. 7 Kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 6) inne gabaryty i parametry zabudowy ustala się, że dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej i łańcuchowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie lub łańcuchu,) zaś w pkt 7) dopuszcza się jedynie następujące formy zabudowy: wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową, czyli bez zabudowy łańcuchowej. Rozwiązaniem dla przedmiotowego projektu planu może być również usunięcie określenia „łańcuchowej”.

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

### **Uzasadnienie:**

Pojęcie „zabudowa łańcuchowa” jest ogólnie stosowanym pojęciem architektonicznym i stanowi rodzaj zabudowy szeregowej, mimo braku jego definicji. Potwierdzają to rozważania zawarte m.in. w pracy naukowej – Typologia zabudowy jednorodzinnej Magdaleny Załęckiej – Myszkiewicz opublikowanej w wydawnictwie WIEDZA I EKSPERYMENTY W BUDOWNICTWIE (Politechnika Śląska, Gliwice 2014). W pracy tej zwrócono uwagę, że dodatkowo z różnych form zabudowy jednorodzinnej „wyszczególnia się zabudowę łańcuchową, opisaną jako specyficzną formę szeregowych domów jednorodzinnych. Termin domów łańcuchowych pojawia się także w rozważaniach Anny Kossak – Jagodzińskiej na temat ewolucji domu, gdzie jest zdefiniowany jako układ domów pomiędzy którymi znajdują się garaże” (...). Kolejna klasyfikacja autorstwa Władysława Korzeniewskiego, wyodrębnia jako jeden spośród czterech typów zabudowy - domy szeregowe i łańcuchowe. Zabudowa łańcuchowa stanowi szczególny rodzaj zabudowy szeregowej. Budynki mieszkalne w ramach tej zabudowy mogą być połączone w jeden zespół: garażami, pomieszczeniami gospodarczymi, wejściami. Tak więc, nie ma potrzeby wprowadzania definicji zabudowy łańcuchowej w celu sprecyzowania formy zabudowy.

Niemniej jednak, w celu uporządkowania i doprecyzowania szczegółowych zapisów zawartych w kartach terenów, określenie „łańcuchowa”, zgodnie z postulatem składającego uwagi, zostanie usunięte z kart terenów, w których obecnie występuje.

5.11 Wniosek o przywrócenie i wydzielenie, z północnej części terenu 17-M/U32 wyznaczonego w projekcie planu, terenu pod zabudowę usługową użyteczności publicznej - usługi oświaty, jak w planie obowiązującym nr 1910 (teren 035-U51). W planie obowiązującym, zgodnie z definicją, jest to teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej (wymagające gruntu we władaniu podmiotu publicznego lub gestora funkcji publicznej), chronione: np.: oświaty, ochrony zdrowia i pomocy społecznej (oznaczony symbolem 035-U51).

Proces inwestycyjny Spółki zakładał również dla projektowanego osiedla dostępność do infrastruktury społecznej - usług oświaty (edukacji publicznej), rozumianych zgodnie z art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zgodnie jako zadania własne Gminy. Osiedla z zabudową wielorodzinną w tej oddalony od centrum Gdańska lokalizacji, charakteryzują się

zamieszkiwaniem przez młodych mieszkańców. Powszechnie wiadomo, że na całym tzw. górnym terenie miasta Gdańska występuje głęboki deficyt publicznych jednostek oświatowych w tym także przedszkoli. Dlatego też zapewnienie usług użyteczności publicznej- oświaty jest kluczowe dla funkcjonowania „młodych” osiedli położonych na tym terenie. Dzięki obecnie obowiązującemu planowi miejscowemu (nr planu 1910) Gmina Miasta Gdańska jest w stanie zagwarantować odpowiednią infrastrukturę społeczną, niemniej zmiana w tym zakresie ukaże niestabilność prowadzonych - szeroko rozumianych - polityk miejskich. Nie jest niewątpliwie właściwym rozwiązaniem, w którym mieszkańcy osiedli położonych na terenie objętych planem byłiby „skazani” wyłącznie na placówki prywatne, gdyż jest to zaprzeczenie realizacji przez Miasto zadań własnych w tym zakresie.

Ponadto zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska (Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018, zmienionej Uchwałą Nr XII/218/19 z dnia 27 czerwca 2019 r), wg Części IV- Kierunki zagospodarowania przestrzennego w założeniach dotyczących Oświaty mowa jest o konieczności budowy placówek oświaty na terenach rozwojowych o młodej strukturze wieku, przede wszystkim w dzielnicy urbanistycznej Południe, przy jednoczesnej likwidacji oddziałów w starych strukturach urbanistycznych i założeniu łączenia oddziałów żłobkowych z przedszkolem, a także wykorzystywania ich jako centra aktywności lokalnej dla różnych grup wiekowych, w celach optymalnego wykorzystywania obiektów. Co wymaga podkreślenia założono, że nowe placówki oświaty samorządowej będą powstawać wyłącznie na gruntach komunalnych, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na usługi oświaty, a także na terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

Część II Studium - Uwarunkowania wewnętrzne - wskazuje, iż jakość życia mieszkańców Gdańska systematycznie ma się poprawiać m.in. dzięki inwestycjom w infrastrukturę społeczną, a poprawy warunków życia w tej kwestii wymaga właśnie Dzielnica Południe.

Ponadto przytoczono w studium wykonaną analizę możliwości finansowania przez Gminę prognozowanego zapotrzebowania na obiekty oświaty m.in. w postaci żłobków i przedszkoli. Stąd tym bardziej niezrozumiale jest przerzucanie konieczności realizacji zadań własnych Gminy na podmioty prywatne na podstawie nowego mpzp.

Dodatkowe obiekty tego typu mogłyby powstać w ramach uzupełnienia zapotrzebowania na tego rodzaju usługi (i np. wg zaleceń planu), ale nie jako jedyne prywatne placówki tego typu na tak znacznym obszarze, występujące w zastępstwie obowiązkowego przedszkola publicznego, wymaganego w Studium w zakresie rozwoju infrastruktury społecznej.

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma możliwości przywrócenia i wydzielenia, z północnej części terenu 17-M/U32, wyznaczonego w projekcie planu - terenu pod zabudowę usługową użyteczności publicznej - usługi oświaty, jak w planie obowiązującym nr 1910 (teren 035-U51).

W związku z uwzględnieniem uwagi nr 7 (złożonej przez Gdańskie Wody) dotyczącej wyznaczenia odrębnej strefy D obejmującej m.in. istniejący zbiornik retencyjny przy ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81), oraz postulatem firmy EROSTYL o likwidację terenu 18-D z uwagi na przebudowę fragmentu potoku M2 – do projektu planu wprowadzone zostaną zmiany w zakresie przeznaczenia m.in. północnej części terenu 17-M/U32 i szczegółowych zapisów w tej części.

Należy podkreślić, że w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 22.05.2023 r. do 20.06.2023 r. w terenie 17-M/U32 (§ 25 ust. 3) ustalono obligatoryjnie przedszkole.

Zapisy planu miejscowego nie przesądza o sposobie finansowania i rekrutacji dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego, co różni przedszkola publiczne od prywatnych. W obrębie terenu 17-M/U32 może powstać zarówno przedszkole publiczne jak i prywatne, funkcjonujące w sieci placówek publicznych, dofinansowywane ze środków publicznych. Zgodnie z aktualną polityką miasta, w terenach o młodej strukturze demograficznej rozwija się sieć publicznych przedszkoli niesamorządowych. Taka forma realizacji zadania własnego gminy pozwala na szybsze reagowanie na rosnące zapotrzebowanie na usługi wychowania przedszkolnego i jest zgodna z art. 31 ust. 9 ustawy Prawo oświatowe.

Należy zwrócić uwagę, że w zasięgu pieszym mniejszym niż 2 km od wskazanej lokalizacji znajdują się dwa publiczne przedszkola samorządowe (P-80 przy ulicy Kolorowej 14 oraz P-24 przy ulicy Trakt Św. Wojciecha 320) oraz rezerwacja terenu pod funkcję szkoły podstawowej i przedszkola przy ulicy Czerskiej ustalona w obowiązującym planie miejscowym nr 1910 w ramach terenu 008-U51.

Należy podkreślić, że w południowo-wschodniej części projektu planu, przy ulicy Borkowskiej (59-KD81) wyznaczone zostały trzy tereny (na gruntach gminnych) o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, usługowym i usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone symbolami 44-M/U31, 44-U33, 53-U34, w granicach których możliwa będzie lokalizacja funkcji społecznych m.in. przedszkola.

Biorąc pod uwagę dynamikę rozwoju tej części miasta i realizację głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym rejonie, w projekcie planu w kilku terenach (m.in. w 26-M/U31, 27-M/U31, 29-M/U31) zwiększono możliwość inwestycyjne dopuszczając oprócz zabudowy mieszkaniowej również zabudowę usługową w szerszym zakresie. W planie obowiązującym nr 1910 ww. tereny przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Otwiera to możliwość realizacji żłobków, przedszkoli w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez inwestorów prywatnych w celu poprawy komfortu zamieszkiwania nabywców ich lokali mieszkalnych.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach ww. terenów 26-M/U31 i 29-M/U31, które są własnością składającego uwagi, będzie mogło ewentualnie powstać przedszkole (po uchwaleniu planu) o większej powierzchni użytkowej niż dopuszcza plan obowiązujący, zapewniając dostępność do infrastruktury społecznej - usług oświaty, co jak podkreślił składający uwagi „jest kluczowe dla funkcjonowania „młodych” osiedli położonych na tym terenie”.

Tak więc, ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości lokalizacji m.in. usług oświaty - przedszkoli, a wręcz przeciwnie, uwzględniają potrzeby mieszkańców dopuszczając usługi o charakterze społecznym zarówno na działkach gminnych jak i prywatnych. Ponadto, po wprowadzeniu zmian w zakresie przeznaczenia północnej części terenu 17-M/U21, m.in. pod zabudowę usługową U33, również w tej części obszaru planu możliwa będzie lokalizacja przedszkola.

*5.12 Wniosek o wydzielenie odrębnego terenu (liniami rozgraniczającymi teren) obejmującego swym zasięgiem obszar „b” wyznaczony linią podziału wewnętrznego w terenie 17-M/U32. Obszar ten, z uwagi na wykluczenie w jego obrębie funkcji mieszkaniowej, tworzy z części terenu 17-M/U32 wyłącznie usługowy o odmiennym przeznaczeniu obszar, który winien zgodnie z art. 15. ust. 2. pkt 1) Ustawy być wyodrębniony poprzez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu. W przeciwieństwie do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu, rozwiązanie w obecnie obowiązującym planie miejscowym nr 1910 jest rozwiązaniem prawidłowym.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W związku z uwzględnieniem uwagi nr 7 (złożonej przez Gdańskie Wody) dotyczącej wyznaczenia odrębnej strefy D obejmującej m.in. istniejący zbiornik retencyjny przy ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81), oraz postulatu firmy EROSTYL o likwidację terenu 18-D, do projektu planu wprowadzone zostaną zmiany w zakresie przeznaczenia obszaru „b” wyznaczonego w terenie 17-M/U32. Zamiast obszaru „b” wyznaczone zostaną dwa tereny przeznaczone pod odprowadzenie wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej D, oraz zabudowę usługową U33, w ramach której możliwa będzie lokalizacja m.in. usług oświaty, przedszkola.

Ponowne analizy wykazały możliwość wyznaczenia odrębnej strefy (terenu) o przeznaczeniu usługowym w tym rejonie.

Należy jednak zwrócić uwagę, że dotychczasowe zapisy w projekcie planu dotyczące wykluczenia w granicach obszaru „b” funkcji mieszkaniowej nie stanowią podstawy do wydzielenia jego w odrębnej strefie o przeznaczeniu usługowym. Obszar „b” wyznaczony w projekcie planu, w granicach terenu 17-M/U32 mógł być włączony do bilansu powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na terenie 17-M/U32 w ramach danej inwestycji. Również mógł być przeznaczony pod inne elementy zagospodarowania, takie jak przedszkole, plac zabaw, pod funkcję retencji wód opadowych jako wymaganej części powierzchni biologicznie czynnej.



5.13W projekcie planu istotnie ograniczono możliwość zabudowy w terenach 24-MW24 oraz 26-M/U31 poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy w taki sposób, że utworzono przestrzeń wykluczającą zabudowę o dodatkową powierzchnię ok. 4000 m<sup>2</sup> w stosunku do obowiązującego planu miejscowego (nr planu 1910). W terenie 24-MW24 ograniczono możliwość zabudowy o ok. 16% powierzchni terenu 24-MW24 w granicach własności składającego uwagi, W terenie 26-M/U31 ograniczono możliwość zabudowy o ok. 17% powierzchni terenu 26-M/U31 w granicach własności składającego uwagi, co rodzi uzasadnione żądania od Gminy odszkodowania za poniesioną szkodę.

Zgodnie z art. 15 ust. 6 pkt 2 Ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 645, dalej: u.d.p.) obiekty budowlane przy drogach, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: (rodzaj drogi/w terenie zabudowy) autostrada/30m; Droga/20m; Droga krajowa/10m; Droga wojewódzka/8m; Droga gminna/6m.

Powyższe wartości stanowią ustawowe minimum dla linii zabudowy. Wszelkie dalej idące ograniczenia ograniczają swobodę zabudowy i ze swej natury ingerują w konstytucyjnie chronione prawo własności. Ograniczenia te muszą być szczegółowo i obiektywnie zasadne, aby nie doszło do przekroczenia władztwa planistycznego Gminy. W orzecznictwie przedmiotu wskazuje się, że jakkolwiek pojęcie linii zabudowy nie posiada definicji legalnej to należy stwierdzić, że w ujęciu art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy linia zabudowy stanowi element kształtujący zabudowę i zagospodarowanie terenu, a jej wyznaczenie winno uwzględniać zasady sformułowane w art. 1 ust. 2 tej Ustawy – w szczególności ma służyć zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnienia w inwestycyjnym zagospodarowaniu terenów uzyskania odpowiednich walorów urbanistyczno-architektonicznych.

W projekcie planu doszło do przekroczenia granic, a także związanej z tym zasady proporcjonalności owego władztwa w projekcie planu. Wskazane powyżej wytyczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie zostało w należyty sposób uzasadnione, nie wiadomo więc też czy doszło do ważenia interesu prywatnego i publicznego, a w konsekwencji z jakich przyczyn przyznano pierwszeństwo interesowi publicznemu. Dodać należy, że wskazane w projekcie planu linie zabudowy nie utworzą jakiegось znaczącego korytarza widokowego. Co najwyżej, niepotrzebnie i niekorzystnie krajobrazowo wzmocnią relację widokową z linią wysokiego napięcia wzdłuż ulicy Starogardzkiej oraz budynku dyskontu spożywczego przy tej samej ulicy. W części graficznej niniejszych uwag, zamieszczono schematy obrazujące powyższe stwierdzenia.

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

#### **Uzasadnienie:**

Ponowne analizy wykazały, że maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone po obu stronach ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenach 24-MW24 i 26-M/U31, zgodnie z postulatem składającego uwagi, zostaną usunięte. Pozwoli to na bardziej racjonalne zagospodarowanie terenów 24-MW24 i 26-M/U31. W związku z tym, w ramach ustalonego ciągu pieszo-jezdnego w kierunku planowanego zbiornika retencyjnego 25-D, wprowadzone zostaną dodatkowe zapisy w zakresie możliwości zagospodarowania pasa wzdłuż tego ciągu, którego szerokość zostanie ustalona.

Należy jednak zwrócić uwagę, że ustalenia dotyczące wyznaczenia ww. linii zabudowy w wersji wyłożonej do publicznego wglądu, nie ograniczały możliwości inwestycyjnych nieruchomości, pozwalając na pełną realizację dopuszczonych maksymalnych parametrów zabudowy: powierzchni zabudowy, intensywności czy wysokości zabudowy kontynuowanych z zapisów obowiązującego planu miejscowego nr 1910.

Sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu ustaleń planów obowiązujących, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu, doprecyzowaniu lub wprowadzeniu zmian do projektu planu w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących.

5.14 *Wniosek o wykreślenie, z terenów 24-MW24 i 26-M/U31, ustalenia trasy przebiegu ciągu pieszo - jezdnego. W obu terenach ustalono ciąg pieszo-jezdny o tzw. zalecanej lokalizacji, notabene wymuszony wprowadzonymi do projektu planu liniami zabudowy. Składający uwagi uważają, że jest to nadmierna ingerencja we własność prywatną przekraczająca granicę tzw. władztwa planistycznego, tym bardziej w świetle obecnie obowiązującego planu miejscowego nr 1910, który jednak nie nakłada tego rodzaju rozwiązań. Co więcej, takie rozwiązanie wyklucza ze względów ekonomicznych np. zwiększenie udziału realizacji miejsc postojowych podziemnych na rzecz pro-pieszego zagospodarowania terenu i tym samym braku konieczności prowadzenia przez większość terenu komunikacji drogowej naziemnej, gdyż np. komunikacja wewnętrzna została wymuszona ustaleniem projektu planu.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma uzasadnienia rezygnacja z ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenach 24-MW24 i 26-M/U31. Został on wyznaczony w kierunku planowanego zbiornika retencyjnego w terenie 25-D i może pełnić również rolę dojazdu technologicznego do tego zbiornika. Jego przebieg jest zalecany co oznacza, że może ulec zmianie i docelowo przebiegać w innym miejscu niż wskazane na rysunku projektu planu. Ideą ustalenia ww. ciągu pieszo-jezdnego wraz ze szpalerem drzew była chęć zaakcentowania otwarcia w kierunku planowanego zbiornika retencyjnego. Ustalenie ww. ciągu nie wyklucza możliwości prowadzenia innych dróg i ciągów pieszych w terenach 24-MW24 i 26-M/U31.

Należy dodać, że w związku z rezygnacją z wyznaczonych wzdłuż ww. ciągu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, do projektu planu wprowadzone zostaną dodatkowe zapisy określające możliwość zagospodarowania pasa wzdłuż tego ciągu.

Planowany zbiornik retencyjny (25-D) jest nowym bytem, który istotnie wpłynie na uwarunkowania zagospodarowania tego rejonu. Trzeba dodać, że będzie też stanowił teren zieleni/ rekreacji dla mieszkańców z sąsiedztwa. Ważne jest wprowadzenie nowych powiązań (szczególnie pieszych) między zbiornikiem a planowaną w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową

Należy podkreślić, że w trakcie sporządzania planów miejscowych przeprowadza się szereg analiz dotyczących docelowego przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów w celu określenia m.in. optymalnych parametrów urbanistycznych, przebiegu linii zabudowy itp. Władztwo planistyczne gminy obejmuje również możliwość weryfikacji w sporządzanym planie miejscowym wszelkich ustaleń planu obowiązującego. Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ma nawet obowiązek przeprowadzenia okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym skutkującej oceną aktualności planów i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a w jej następstwie przygotowaniem programu sporządzania nowych planów. Sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu ustaleń planów obowiązujących, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu, doprecyzowaniu lub wprowadzeniu zmian do projektu planu w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących.

5.15 *Wniosek o możliwość wspólnego bilansowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz przydomowej zieleni rekreacyjnej dla terenów 24-MW24 i 25-D, w taki sposób, aby można było zaliczać powierzchnię biologicznie czynną i przydomową zielen rekreacyjną terenu 25-D w terenie 24-MW24.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania oraz z uwagi na trudne warunki gruntowo-wodne w tym rejonie, w projekcie planu dla terenu 24-MW24 ustalono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (podobnie jak w planie obowiązującym nr 1910), który wynosi minimum 80% / 70% i 50% w zależności od wyznaczonego w jego granicach obszaru. Ponadto dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej w proporcji co najmniej 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, która może być wliczana do powierzchni biologicznie czynnej. Zielen ta, zgodnie z definicją stanowi przestrzeń z zielenią, służącą rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w zakresie kształtowania zieleni i ochrony przeciwpowodziowej, są zgodne z polityką miasta wyrażoną w Strategii Rozwoju Gdańska 2030+, w ramach której strategicznym wyzwaniem w wymiarze środowiskowym jest adaptacja do zmian klimatu, która obejmuje szereg działań związanych z funkcjonowaniem miasta. Do głównych kierunków należy zaliczyć zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta, z czym wiążą się zwiększanie retencji miejskiej oraz wzrost powierzchni terenów zieleni w mieście.

W związku z tym nie ma możliwości wspólnego bilansowania powierzchni biologicznie czynnej i rekreacyjnej zieleni przydomowej wspólnie dla terenów 24-MW24 i 25-D. Zmniejszyłoby to w znaczny sposób powierzchnię wymaganej zieleni w ramach terenu 24-MW24 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Ustalenia zawarte w projekcie planu dla ww. terenu pozwolą na kształtowanie przestrzeni o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym przeznaczonych dla mieszkańców planowanego osiedla na terenie inwestycyjnym, a nie poza jego granicami. Natomiast teren 25-D będzie pełnił funkcję zbiornika retencyjnego i wraz z ustalonym ciągiem pieszo-rowerowym i zielenią urządzoną, która jest dopuszczona w jego obrębie, może stanowić atrakcyjny teren rekreacyjno-wypoczynkowy powiązany z zielenią osiedlową w ramach terenu 24-MW24.

*5.16Wniosek o wskazanie, w terenie 24-MW24, lokalizacji jednej - dwóch dominant wysokościowych rzędu 30-35-40 m przy zachowaniu procentu powierzchni biologicznie czynnej w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, które godziłoby interes publiczny z interesem prywatnym, przy maksymalnym zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwiązanie mieści się w kierunkach wyznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska w Kierunkach Rozwoju dla dzielnicy Południe, tzn. wyznacza się „rozwój funkcji mieszkaniowej o zróżnicowanych formach adresowanych do różnych grup mieszkańców z uzupełnieniem programu usług, w tym usług oświatowych.”*

*Ustalenia projektu planu dla terenu 24-MW24 zawarte w ust. 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu pkt 1-7, nadmiernie ingerują we własność prywatną poprzez nieproporcjonalne korzystanie z władztwa planistycznego, gdyż w terenie 24-MW24 wprowadzono pakiet nowych ustaleń (których nie ma w obowiązującym planie miejscowym nr 1910) takich jak:*

*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 pro- porcji;*

*2)część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;*

*3)zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:*

*a)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,*

*b)co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,*

*c)dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;*

*4)szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;*

*5)poza drzewami, o których mowa w pkt 1, 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;*

*6)część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;*

7)do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;"

Bardzo podobny pakiet ustaleń wprowadzono również w terenie 26-M/U31.

W porównaniu do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego nr 1910, którego ustalenia zawarte są łącznie w trzech następujących punktach:

1)centralna część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jak na rysunku planu,

2)na terenie OSTAB 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć na zadrzewienia,

3)na terenie OSTAB lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów " – w wystarczający sposób zapewniają ochronę ład przestrzennego.

To, że ustalenia z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są wprowadzane powszechnie w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, to jednak brakuje tu wyważenia dla szczególnej sytuacji, w której właściciel nieruchomości zostaje znacząco pozbawiony możliwości zabudowy, w tym swobody w zagospodarowaniu terenu poprzez ustalenie terenu 25-D zbiornika retencyjnego (na obszarze ok. 1 ha w obszarze własności), jak również ograniczenia liniami zabudowy dodatkowego obszaru o powierzchni ok. 4000 m<sup>2</sup>.

Z definicji ustawowej „ład przestrzenny” (art. 2 pkt 1 Ustawy) wynika, że należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Z pewnością relacje społeczno-gospodarcze nie zostały odpowiednio wyważone w wyłożonym projekcie planu miejscowego, choćby przez możliwość podniesienia intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych i nadziemnych, a także wysokości zabudowy.

Ponadto Studium zakłada strefowanie zabudowy mieszkaniowej i różnicowanie standardów zamieszkiwania oraz parametrów zabudowy m.in. poprzez indywidualne podwyższanie parametrów, które mogą stanowić dominanty przestrzenne.

Lokalizacja wnioskowanych dominant może bardzo korzystnie się komponować w sąsiedztwie terenu 25-D, jak również może stanowić dobrze uzasadnione urozmaicenie w krajobrazie lokalnym.

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma przestrzennego uzasadnienia dopuszczenie w granicach terenu 24-MW24 jednej lub dwóch dominant o wysokości 30-35-40 m. W sąsiednich terenach maksymalna wysokość zabudowy wynosi: 12, 13, 15, 16 i 18 m. Należy dodać, że wyjątkowo dwie dominanty kompozycyjne o wysokości 30 m i 22 m dopuszczone zostały w ramach planowanego ośrodka usługowego w rejonie ulicy Czerskiej. W obrębie terenu 24-MW24 zlokalizowane są już cztery budynki mieszkalne, których wysokość zabudowy, zgodnie z planem obowiązującym nie przekracza 18 m. Dopuszczenie na pozostałej części terenu 24-MW24 jednej lub dwóch dominant o wysokości 30-35-40 m wprowadziłoby dysonans przestrzenny, tym bardziej, że w sąsiednim terenie, położonym na wzniesieniu (po południowej stronie terenu 24-MW24) dopuszczona jest również dominanta o wysokości 16 m. Dominanta jako akcent architektoniczny, ma się wyróżniać spośród otaczającej zabudowy. Dopuszczenie dodatkowych dominant w tym rejonie stanowiłoby nadmierną ingerencję w krajobraz i otoczenie. Zaburzyłyby to równowagę / ład przestrzenny.

Należy dodać, że zgodnie z kierunkami studium, w projekcie planu uwzględniono „rozwój funkcji mieszkaniowej o zróżnicowanych formach adresowanych do różnych grup mieszkańców z uzupełnieniem programu usług, w tym usług oświatowych.” W jego granicach wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową intensywną (powyżej czterech mieszkań) jak również zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy mieszkalne wolnostojące do czterech mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe, domy mieszkalne wolnostojące jedno lub dwumieszkaniowe, stosując zasadę strefowania zabudowy mieszkaniowej poprzez zróżnicowanie także parametrów urbanistycznych (podobnie jak w planach obowiązujących). Zgodnie z ustaleniami projektu planu, zabudowa usługowa została dopuszczona w szerszym zakresie niż ustalono w planach obowiązujących. W południowo-wschodniej części obszaru planu, na gruntach gminnych, wyznaczono tereny pod zabudowę

usługową 45-U33, usługową z zielenią towarzyszącą 53-U34. W terenie 45-U33 możliwa będzie realizacja usług społecznych - oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3. Należy podkreślić, że również na działkach prywatnych, objętych granicami m.in. terenów 26-M/U31, 27-M/U31, 29-M/U31, zabudowa usługowa została dopuszczona, co umożliwi (po uchwaleniu projektu planu) lokalizację w ich granicach np. przedszkola lub innych usług społecznych.

W projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących wymogu wprowadzenia zieleni w różnych formach (m.in. szpalery drzew do wprowadzenia, zadrzewienia, zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, zieleń na parkingach), które nie są zawarte w planie obowiązującym nr 1910. Wszystkie te elementy mogą być wliczane do wymaganej, m.in. w granicach terenu 24-MW24, powierzchni biologicznie czynnej. Należy podkreślić, że większość osiedli zarówno tych nowych jak i powstałych w latach wcześniejszych, posiada tego rodzaju przestrzenie / zróżnicowane formy zieleni, które powinny stanowić nieodłączny element – świadczący o jakości - tkanki miejskiej. To właśnie plan miejscowy, stanowiący jedno z podstawowych narzędzi do dalszego kreowania przestrzeni, struktury miejskiej - daje sposobność, aby takie tereny wygospodarować i zarezerwować poprzez odpowiednie zapisy. Szczególnie dotyczy to obszarów położonych m.in. na tzw. „surowym korzeniu”, jeszcze niezainwestowanych, na których możliwości „kreacji” przestrzeni, w tym terenów zieleni, są znacznie większe niż na terenach położonych w centrum miasta, w większości intensywnie zagospodarowanych.

W kwestii dotyczącej ograniczenia możliwości zabudowy, w tym swobody w zagospodarowaniu terenu poprzez ustalenie terenu 25-D pod planowany zbiornik retencyjny - należy podkreślić, że zbiorniki retencyjne są celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (art. 6, pkt 4). Zgodnie z art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. W sytuacji, gdy na skutek zmiany planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany. Wartość nieruchomości w celu ustalenia kwoty wykupu jest wyceniana każdorazowo w formie operatu szacunkowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Również wyznaczenie pasa z ciągiem pieszo-jezdnym w terenach 24-MW24 i 26-M/U31 umożliwia realizację zabudowy o ustalonych w projekcie planu parametrach zabudowy, które stanowią kontynuację zapisów planu obowiązującego nr 1910.

W ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, zostały wskazane główne kierunki działań zmierzających do prawidłowego odprowadzania wód opadowych i regulacji stosunków wodnych, które dotyczą również omawianego obszaru. Do działań tych należą m.in.:

- dalsza rozbudowa systemu odprowadzania wód deszczowych z dostosowaniem do potrzeb nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności na obszarze dzielnic Południe i Zachód, oraz budowa planowanych zbiorników retencyjnych,

- intensywna rozbudowa systemu małej retencji, ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystywania – w miarę możliwości – istniejących zagłębień terenowych i naturalnych podmokłości.

Projekt planu uwzględnia ww. kierunki poprzez wyznaczenie m.in. terenów pod planowane zbiorniki retencyjne 19-D i 25-D i potok M2, rów R4, miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną (ZP62), ale także poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zieleni i małej retencji.

Wymagania ładu przestrzennego zrealizowane zostały w planie m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy, umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, głównie o niskiej intensywności. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej (na południe od skrzyżowania ulic Czerskiej/ Starogardzkiej/ Niepołomickiej i planowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej) ustalono wyższą intensywność zabudowy, z koncentracją funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej. Również w rejonie ulicy Czerskiej i Władysława Jagiełły ustalono nieco wyższą intensywność zabudowy (podobnie jak w planie obowiązującym) z uwagi na sąsiedztwo planowanego nieopodal ośrodka usługowego. Należy podkreślić, że ład przestrzenny w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to ukształtowanie przestrzeni

tworzące harmonijną całość, spełniające uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W planie miejscowym waży się zarówno interes prywatny jak i publiczny w zakresie wymagań dotyczących ładu przestrzennego, co zostało w projekcie planu uwzględnione i spełnione.

*5.17Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 25-D (odprowadzenie wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej - potok M2, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę) na teren zabudowy intensywnej MW24, jak w planie obowiązującym nr 1910.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Jednym z głównych celów sporządzenia planu było uregulowanie kwestii związanych z odwodnieniem tego rejonu poprzez wyznaczenie rezerw terenowych na cel publiczny - planowane zbiorniki retencyjne i potok M2 na terenach najbardziej narażonych na podtopienia. W oparciu o dokumentację pt. „Opracowanie koncepcji odprowadzenia wód opadowych w zlewni Potoku M2” oraz dokumentację projektową budowlaną i wykonawczą dla zadania pn. „Przebudowa stawów na Potoku M2”. Retencja.pl, maj 2019, w projekcie planu wyznaczono dwa tereny pod zbiorniki retencyjne 19-D i 25-D oraz potok M2. Jest to bardzo ważne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego oraz prawidłowego funkcjonowania układu odwodnieniowego w tym rejonie. Oba zbiorniki wraz z pozostałą planowaną infrastrukturą odwodnieniową wpłyną na poprawę warunków odprowadzenia wód w rejonie ulicy Czerskiej. Należy dodać, że planowany zbiornik retencyjny w terenie 25-D z zielenią urządzonej i ustalonym ciągiem pieszo-rowerowym będzie pełnił również funkcję rekreacyjno-wypoczynkową dla mieszkańców. Wraz z wyznaczonymi w projekcie planu terenami pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej, zbiornik retencyjny w północno-wschodniej części planu, a także rów R4 - powiązane siatką planowanych i istniejących ciągów pieszych i pieszo-rowerowych ze szpalerami drzew - przyczynią się do poprawy walorów krajobrazowych i warunków środowiskowych obszaru planu, a tym samym standardów zamieszkiwania.

Należy dodać, że strefa D została wyznaczona na potrzeby zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych, o co wnioskowały Gdańskie Wody oraz jest reakcją na liczne głosy mieszkańców pobliskich nieruchomości, którzy zwrócili uwagę na wysoki poziom wód gruntowych w rejonie niecki bezodpływowej, obejmującej tzw. krzyżak, w planie objęty strefą 25-D. Plan umożliwi powstanie w tym miejscu zbiornika retencyjnego.

Zagospodarowanie wód opadowych należy do listy zadań własnych gminy (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.

Należy podkreślić, że w celu zwiększenia zabezpieczenia miasta przed powodzią przewiduje się dalszą rozbudowę systemu odprowadzania wód deszczowych oraz budowę kolejnych zbiorników retencyjnych. Zaleca się przy tym, aby możliwie duża ilość wody deszczowej była zatrzymywana w miejscu opadu. W związku z tym planuje się intensywną rozbudowę systemu małej retencji, budowę układów drenażowych rozsączających, a także przystosowanie terenów rekreacyjno-sportowych do przejściowego pełnienia funkcji retencyjnej. Przewiduje się również stworzenie planowanych obiektów przeciwpowodziowych, w tym zbiorników retencyjnych m.in. wyznaczonych w projekcie planu 19-D i 25-D.

*5.18Bezasadne jest prowadzenie wzdłuż północnej oraz (zdaniem składającego uwagę) wschodniej linii rozgraniczającej terenu 28-M23 ciągów pieszo-rowerowych w zalecanej lokalizacji wraz z ustalonym szpalerem drzew przede wszystkim ze względu na istniejące zainwestowanie na działce nr 138/3 obręb 0094. Przedstawione rozwiązanie w planie jest jedynie rozwiązaniem wyłącznie na tzw. papierze. Co więcej, sposób wydzielenia geodezyjnego pomiędzy działkami 139/3 oraz 139/4 sugeruje zaawansowane przygotowanie terenu pod inwestycję zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego nr 1910. Zdaniem składającego uwagę, w żadnym wypadku nie zapewni się ciągłości obu ciągów wraz ze szpalerami drzew, a będzie to jedynie zbędnym utrudnieniem dla inwestorów w tym Gminy.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Uwaga zostanie uwzględniona w zakresie rezygnacji ze wskazywanej zalecanej lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego o kierunku wschód-zachód, wyznaczonego wzdłuż północnej linii rozgraniczającej teren 28-M23.

Ustalone w projekcie planu ciągu piesze i pieszo-rowerowe, o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym ze szpalerami drzew, w granicach terenów inwestycyjnych (m.in. w terenie 28-M23) mają na celu zapewnienie dogodnej dostępności zarówno pieszej jak i rowerowej oraz swobody przemieszczania się użytkowników po tak dużym obszarze.

Wyznaczone w terenie 28-M23 dwa ciągi pieszo-rowerowe są obligatoryjne, ale w zalecanej lokalizacji, co oznacza, że ich przebieg może ulec zmianie. Zgodnie z ustaleniami projektu planu ciąg pieszo-rowerowy o kierunku północ-południe może być przesunięty o maksymalnie 25 m w obu kierunkach, a ciąg pieszo-rowerowy o kierunku wschód-zachód może być przesunięty o maksymalnie 55 m w kierunku południowym lub zrealizowany w sąsiednim terenie 29-M/U31 wyznaczonym w projekcie planu.

Ponowne analizy wykazały, że z uwagi na istniejące zagospodarowanie północno-zachodniej części terenu 28-M23 zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego o kierunku wschód-zachód wraz ze szpalerem drzew nie zostanie wskazana na rysunku planu. Wskazane zostaną natomiast wloty ciągu pieszego (z możliwością ich przesunięcia) od strony ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80) i ciągu pieszo-rowerowego o kierunku północ-południe ustalonego w tym samym terenie. Intencją tej zmiany jest umożliwienie swobodnego trasowania przejścia przez osiedle.

Dodatkowo dla ciągu pieszo-rowerowego o kierunku północ-południe zostaną wprowadzone zmiany w zakresie możliwości jego przesunięcia.

Możliwość dodatkowych ciągów pieszych i rowerowych ustalonych na tak dużym obszarze jest wskazana i uzasadniona. Ww. ciąg o kierunku północ-południe stanowić będzie ważne połączenie pieszo-rowerowe pomiędzy południowo-wschodnią częścią obszaru planu, gdzie wyznaczono m.in. tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62, usługi o charakterze społecznym, a osiedlami mieszkaniowymi i planowanym zbiornikiem retencyjnym położonymi w rejonie ulicy Czerskiej (64-KD82). Z punktu widzenia poprawy warunków zamieszkiwania w tym rejonie jest to bardzo istotne, aby zapewnić tego typu połączenia.

Należy zwrócić uwagę, że wzdłuż wschodniej granicy terenu 28-M23 nie został ustalony ciąg pieszo-rowerowy.

*5.19 Składający uwagę kwestionuje spójność usytuowania szpalerów drzew poza pasami drogowymi z dokumentem strategicznym Gminy GSUM (Gdański Standard Ulicy Miejskiej) - Zarządzenie nr 1753/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 18 grudnia 2020 r., które to wprost wskazuje na konieczność usytuowania zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg, jako modelowe i rekomendowane kształtowanie przestrzeni miejskiej/ulicy - jako zadanie własne Gminy.*

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

#### **Uzasadnienie:**

GSUM stanowi dokument strategiczny, który jest wyrazem polityki miasta Gdańska sformułowanej w: Strategii Gdańsk 2030+, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz Planie Zrównoważonej Mobilności Miejskiej dla Gdańska 2030+, zgodnie z którymi przy urządzaniu miejskich ulic najwyższy priorytet zyskują piesi, rowerzyści oraz transport zbiorowy. Dokument zawiera wytyczne do szczegółowych rozwiązań zagospodarowania pasa drogowego oraz projektowania ulic wraz z przykładami modelowych rozwiązań dotyczących zarówno zakresu przestrzennego, funkcjonalnego i estetycznego. Wypracowany przekrój modelowy wskazuje optymalny kształt i wyposażenie ulicy w oparciu o jej lokalizację w strukturze miasta i rolę w systemie transportowym. Niezbędne jest jednak każdorazowe zweryfikowanie zaproponowanych rozwiązań i dostosowanie do lokalnych uwarunkowań danej ulicy zgodnie z wypracowanymi w GSUM priorytetami strategicznymi dla właściwego typu sąsiedztwa.

Zgodnie z dokumentem GSUM obszar planu znajduje się w sąsiedztwie typu C, w którym priorytetem objęta jest przestrzeń dla transportu pieszego, rowerowego, a w dalszej kolejności przestrzeń na zielen, w tym także zielen wysoką, którą wprowadzamy jako element pasa drogowego w miarę możliwości terenowych.

Inną kwestią, którą także porusza GSUM (podpunkt 4.10 – elementy ulicy poza pasem drogowym), jest zagospodarowanie części przestrzeni zlokalizowanych między pasem drogowym a krawędzią zabudowy lub innym elementem ograniczającym wewnątrz. Obszar ten często jest częścią nieruchomości prywatnej, a jego zagospodarowanie w istotny sposób wpływa na proporcje wnętrza krajobrazowego ulicy, jak i na sposób jej odbioru przez użytkownika. Z tego powodu rekomendowane jest usytuowanie szpalerów drzew poza pasem drogowym w sąsiedztwie typu C, który ma na celu odseparowanie dróg wewnętrznych, placów manewrowych, miejsc do parkowania samochodów i innych elementów zagospodarowania, które są konieczne do realizacji inwestycji, ale mogłyby w znaczący sposób pogorszyć sposób odbierania krajobrazu wokół ulicy. W związku z powyższym, w ramach procedowanego planu szpalery zieleni wysokiej zaprojektowano poza pasami niektórych dróg publicznych, w ramach sąsiadujących terenów przeznaczonych m.in. pod zabudowę.

*5.20Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Projekt planu miejscowego określa, że nie dotyczy to projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 102 ust. 2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W części tekstowej projektu planu w ramach ust. 8 (zawartym w poszczególnych kartach terenów niedrogowych) dotyczącego procedury scalania i podziału nieruchomości, która jest stosowana na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wprowadzono zapis „nie dotyczy”. Scalenie i podział ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu w sytuacji, kiedy istniejąca struktura gruntów np. porolnych uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów inwestycyjnych na cele zabudowy miejskiej. Nie ma przesłanek, aby w granicach projektu planu, zastosowano taką procedurę. Obszar planu w przeważającej części stanowi własność prywatną. W takiej sytuacji ewentualnych podziałów geodezyjnych, które będą dostosowane do planowanej zabudowy w ramach poszczególnych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, dokona inwestor.

*5.21Projekt planu zawiera tzw. zalecenia planu, których nie powinno się stosować w aktach prawa miejscowego. Kwalifikacja prawna tego rodzaju zaleceń jest wątpliwa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 Ustawy), a jego treść jeść ściśle reglamentowana (art. 15 Ustawy), z uwagi na to, że plan ingeruje w konstytucyjnie chronione prawo własności. W tym stanie rzeczy postanowienia planu określone jako „zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych” nie powinny znaleźć się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Skoro bowiem te postanowienia nie stanowią normatywnej treści planu i nie mogą stanowić podstawy wydania decyzji administracyjnej, a dodatkowo nie są ustawowo przewidzianym elementem planu to ich uwzględnienie wprowadza zbędne wątpliwości tak adresatów planu jak i organów orzekających na podstawie tegoż planu.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W planach miejscowych w części tekstowej - w kartach terenów zawarte są informacje oraz zalecenia. Informacje jako element pomocniczy, dotyczą zwykle istniejących sieci infrastruktury technicznej przebiegających przez obszar planu, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych niewykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

Zalecenia zawarte w projekcie planu nie mają mocy wiążącej, stanowią wyłącznie wskazówkę w zakresie m.in. możliwości zagospodarowania danego terenu. Realizacja zaleceń zależy od właściciela danej nieruchomości. Zalecenie oznacza doradzenie wykonania czegoś czy wskazanie na zalety czegoś (słownik polski PWN) np. w zakresie zagospodarowania wód opadowych na terenie z wykorzystaniem różnych rozwiązań technicznych ułatwiających infiltrację, retencjonowanie. Zalecenie np. punktu



widokowego w terenie 48-ZP62 przeznaczonym pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej, wskazuje na możliwość wyznaczenia takiego punktu, ale - co należy podkreślić - nie jest to obowiązkowe.

5.22W karcie terenu 14-MN21 ustala się zabudowę mieszkaniową ekstensywną, zawierającą domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe, z dopuszczeniem usług spełniających m.in. warunek, aby usługi mieściły się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Ustalenia projektu planu nie wymieniają literalnie „budynków jednorodzinnych”, niemniej przeznaczenie mieszczące się w obszarze MN21 będzie odnosić się na etapie pozwolenia na budowę do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), która zgodnie z art. 3. pkt 2a) definiuje „budynek mieszkalny jednorodzinny”, przez który należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Ustalenie w projekcie planu usług, które mają się mieścić w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest sprzeczne z Prawem budowlanym, gdyż aktem prawa miejscowego modyfikuje się w nieuprawniony sposób akt wyższego rzędu. Rozwiązaniem mogłoby być np. ustalenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, w którym dopuszczalne byłaby usługi o porcjach określonych w terenie nr 14.

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

#### **Uzasadnienie:**

Po ponownych analizach uznano, że teren 14-MN21 przeznaczony zostanie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową M/U31.

5.23W terenach 01-M22, 02-M22, 20-M22, 21-M22, 35-M22, 39-M22, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe, z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz mieszkaniem. Natomiast w ustępach 11 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się m.in., że obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyodrębnia dopuszczalne poziomy dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zatem proponuje się albo odnieść do właściwej kategorii, albo - tak jak ma to miejsce np. w § 40 (teren 32-U33) ust. 11 pkt 5 do przepisów odrębnych.

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

#### **Uzasadnienie:**

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku rozróżnia tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A nie powinien przekraczać 64 dB, oraz tereny mieszkaniowo-usługowe, na których dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku może być o 4 dB wyższy. Przeznaczenie terenu oznaczone symbolem M22 to tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej z dopuszczonymi, ograniczonymi co do miejsca i skali, usługami. Tereny M22 nie realizują funkcji mieszkaniowo-usługowej, dominować tu może zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2022, poz. 2556, 2687, z 2023, poz. 877), art. 114, jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 (wyróżnione tereny pod kątem zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu), uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Warunki klimatu akustycznego na terenach, na których dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub występuje wyłącznie taka zabudowa, powinny być w najwyższym stopniu korzystne dla zamieszkania i intencją planu miejscowego powinno być kształtowanie takich warunków. Dopuszczone zapisami projektu planu usługi również nie powinny generować wyższych poziomów dźwięku. Ustalenie wyższych poziomów hałasu w środowisku (do 68 dB) przeczyłoby tej zasadzie.

5.24Wniosek o skorygowanie zapisu zawartego w karcie terenu 05-M/U31 ust. 11 pkt 3, dotyczącego obowiązku wprowadzenia zieleni dostępnej „dla wszystkich mieszkańców”. Składający uwagę proponuje

zamienić słowo „mieszkańców” na „użytkowników”, aby nie wykluczać np. osób pracujących w terenie i aby one również mogły skorzystać z tej zieleni.

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

**Uzasadnienie:**

Do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana zgodnie z ww. postulatem (w karcie terenu 05-M/U31 ust. 11 pkt 3 słowo „mieszkańców” zostanie zamienione na „użytkowników”).

*5.25W projekcie planu nie ma jednoznacznego zapisu o zakazie likwidacji i zakazie zabudowy rowów (cieków) znajdujących się w obrębie planu - jeśli nie planuje się wprowadzenia takiego zakazu to brak konkretnych zapisów w tym zakresie może kolidować z projektowaną zabudową.*

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

**Uzasadnienie:**

Zakłada się, że trasy kanalizacji deszczowej przebiegać będą przede wszystkim w istniejących i planowanych drogach. Każda inwestycja będzie wymagała uzyskania i uzgodnienia warunków technicznych w zakresie m.in. przyłączenia do sieci odwadniającej i budowy urządzeń wodnych z Gdańskimi Wodami. Jest to poza zakresem i kompetencjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*5.26W projekcie planu brak jest informacji o możliwości występowania na terenie niezainwentaryzowanych systemów drenarskich oraz informacji jak należy postępować w przypadku kolizji zabudowy z takim systemem (powinien być zakaz likwidacji a dopuszczona jedynie przebudowa, gdyż naruszenie systemów drenarskich może wpływać na stosunki wodne w okolicy, co ma szczególne znaczenie w kontekście występujących zalewań terenów objętych planem -tj. osiedle 18'36 Ekolan).*

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

**Uzasadnienie:**

Po ponownych analizach uznano, że do projektu planu w granicach terenów inwestycyjnych wprowadzony zostanie zapis informujący, że teren leży w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych (ust. 19 kart terenów).

Zakłada się, że trasy kanalizacji deszczowej przebiegać będą przede wszystkim w istniejących i planowanych drogach. Każda inwestycja będzie wymagała uzyskania i uzgodnienia warunków technicznych w zakresie m.in. przyłączenia do sieci odwadniającej i budowy urządzeń wodnych z Gdańskimi Wodami. Jest to poza zakresem i kompetencjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*5.27W projekcie planu brak jest zapisów o wprowadzaniu nasadzeń bazujących na gatunkach rodzimych, jest mowa tylko o krzewach i drzewach zgodnych z warunkami siedliskowymi (co wprowadza możliwość zastosowania gatunków obcych naszej florze, ale właściwych dla siedliska).*

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

**Uzasadnienie:**

Intencją zapisu było niedopuszczenie do wprowadzania gatunków drzew i krzewów niezgodnych siedliskowo. W dobie zmian klimatycznych istotne jest, aby wprowadzane w warunkach miejskich gatunki drzew i krzewów mogły zaakceptować przekształcone siedliska. Kwestia ich pochodzenia ma znaczenie drugorzędne.

*5.28W projekcie planu nie wskazano jak odprowadzenie wód z powierzchni komunikacyjnych do środowiska wpłynie na wody powierzchniowe i pierwszy poziom wodonośny wód gruntowych. W projekcie planu nie ma mowy o podczyszczaniu tych wód. Przyjmując zaproponowane w projekcie MPZP rozwiązania (rozsączanie lub/i odprowadzenie do rowów prowadzących głównie wody gruntowe) należy przewidzieć usunięcie z wód deszczowych przynajmniej substancji ropopochodnych. Z uwagi na wysoko występujący poziom wód na tym terenie możliwości biologicznego samooczyszczania się wód, które*

*odbywa się głównie w glebie i strefie aeracji, w mniejszym stopniu w strefie saturacji, jest niewielka, co grozi występowaniem szkód w środowisku.*

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

**Uzasadnienie:**

Zagadnienie podczyszczania wód z powierzchni komunikacyjnych nie dotyczy zakresu ustaleń planu. Kanalizacja deszczowa winna być zaopatrzona w urządzenia podczyszczające, co regulowane jest poprzez przepisy odrębne (rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019 r., poz. 1311,) oraz ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz.U. 2022 r., poz. 2625) i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1518).

*5.29Z uwagi na rodzaj gruntu występujący na większej części terenu planu (grunty słabo przepuszczalne) oraz wysoki poziom wód gruntowych, zastosowanie rozwiązań dotyczących zagospodarowania wód „w miejscu” przedstawionych w projekcie MPZP (drenaże i niecki rozsączające) może być nieskuteczne. Co więcej, zastosowanie tego typu rozwiązań przy wysokim poziomie wód gruntowych może być zabronione na podstawie art. 75a. Prawa wodnego, który zakazuje wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych bezpośrednio do wód podziemnych.*

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

**Uzasadnienie:**

Zapis „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.” Jest jedynie zaleceniem i nie zawsze może być zastosowany. Wymaga istnienia określonych (szczególnych, sprzyjających) warunków. W konkretnych warunkach może być wymagane pozwolenie wodno- prawne. Należy wziąć pod uwagę, iż grunty zwięzłe, które występują w obrębie niniejszego planu są odporne na przenikanie zanieczyszczeń. Natomiast każda inwestycja będzie wymagała uzyskania i uzgodnienia warunków technicznych w zakresie m.in. przyłączenia do sieci odwadniającej i budowy urządzeń wodnych z Gdańskimi Wodami.

*5.30Ustalenia planu są sprzeczne z ustaleniami studium, np. w zakresie przeznaczenia terenów: 06-P/U41, 07-ZP62, 12-P/U41, 37-ZP62, 42-ZP62, 43-P/U41, 47-P/U41, 48-ZP62. Przeznaczenie terenów ustalone na rysunku studium jest sprzeczne z ustaleniami planu. Zasadą wynikającą z art. 20 Ustawy jest jego niesprzeczność z postanowieniami studium. Jak stwierdzono w orzecznictwie zasada ta jest bezwzględna. Tytułem przykładu można przytoczyć wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. Z dnia 22września 2010r., sygn. akt li SA/Go 493/10, w którym stwierdzono: Zasady sporządzania planu miejscowego dotyczą zawartości tego aktu planistycznego (części tekstowej, części graficznej i załączników) i oznaczają jego wartość i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej Gminy, a także standardów dokumentacji planistycznej. W tym pojęciu mieści się ocena projektu planu miejscowego pod względem jego zgodności ze studium. Natomiast odmienne od uchwalonego w obowiązującym studium ustalenie sposobu zagospodarowania terenu może nastąpić dopiero po uprzedniej zmianie odpowiednich zapisów tego studium.*

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

**Uzasadnienie:**

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego projektem planu, jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi oraz wzdłuż Obwodnicy Południowej funkcja przemysłowo-usługowo-składowa.

Należy podkreślić, że Studium jest narzędziem, które „wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego

udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo” (str. 10 SUIKZP).

Wprowadzenie w projekcie planu funkcji produkcyjno-usługowych (trzy tereny 06-P/U41, 12-P/U41, 43-P/U41) na terenach przewidzianych w obowiązującym Studium pod funkcje o dominującym – a nie wyłącznym, co należy podkreślić - przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń ww. studium i w pełni odzwierciedla jego założenia. Tereny P/U41, wyznaczone w rejonie ulicy Starogardzkiej i Obwodnicy Południowej, stanowią powierzchniowo niewielki procent, wyznaczonych w studium obszarów o dominującym udziale funkcji mieszkaniowej z usługami podstawowymi objętych granicami dzielnicy Południe. To właśnie takie tereny jak produkcyjno-usługowe – będące atraktorem, zachętą do inwestowania - są wręcz niezbędne w ramach kształtowaniu struktury przestrzennej obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest, aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały. Należy dodać, że w celu zapewnienia mieszkańcom / użytkownikom, dostępu do terenów zieleni urządzonej, w granicach planu wyznaczono kilka obszarów przeznaczonych pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępną (07-ZP62, 37-ZP62, 42-ZP62, 48-ZP62), która jako nieodłączny element osiedli mieszkaniowych stanowi o jakości przestrzeni miejskiej. Przestrzeń ta, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Niemożliwe jest na etapie sporządzania studium, które wykonane jest w skali 1:10000, określenie szczegółowe przeznaczenia każdej pojedynczej działki – to jest zadanie planu miejscowego. Należy dodać, że wyznaczony w projekcie planu teren 47-P/U41 objęty jest w studium granicami obszaru przemysłowo-usługowo-składowego.

Sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu m.in. rysunku SUIKZP, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu i doprecyzowaniu ustaleń projektu planu w kontekście m.in. SUIKZP - co zostało w pełni odzwierciedlone (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej miasta wytyczonej w SUIKZP) w ww. projekcie planu nr 1924. Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, a tym samym nie naruszają jego ustaleń.

*5.31 Spółka wskazuje także, że pozyskała dotychczas dla terenu objętego miejscowym planem ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę: decyzję z dnia 17.10.2022 sygn. akt WUIA-V.6740.172-6.2022.IG79206 dotyczącej budowy m.in. budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 154 przy ul. Kazimierza Wielkiego; decyzję z 4.04.2023 WUIA-V.6740.20-4.2023.LW12191 dotyczącej budowy m.in. 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 120/3, 120/16, 120/17, 153/2 przy ul. Kazimierza Wielkiego.*

*Powyższe decyzje przewidują rozwiązania niezgodne z wyłożonym projektem planu m.in. w zakresie braku obowiązku stworzenia szpalerów drzew, przydomowej zieleni rekreacyjnej, wydzielonych powierzchni między miejscami do parkowania z wprowadzonymi drzewami w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych.*

*Jak zaś stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 30 października 2014 roku (II OSK 922/13): ustalenie najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę Gminną i powiatową nie może zostać pominięte przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia planu, a już na pewno uchwalenie tego planu nie może zmierzać do unicestwienia wcześniej podjętych zobowiązań publicznoprawnych, a takie przeświadczenie odnieść trzeba po zapoznaniu się z aktami sprawy, ustaleniami planistycznymi oraz argumentacją władz Gminy wskazującą w pismach procesowych motywy, którymi kierowały się władze Gminy przy uchwalaniu planu. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu podzielił ten pogląd w wyroku z dnia 3 września 2020 roku (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 7310), stwierdzając, iż określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej budowy, stanowi nabytą wartość prawną, która przez wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych, czyli ustanowienie nowego prawa powszechnie obowiązującego, godzi w istotę praw nabytych praw. Organ Gminy nie może zatem pomijać prawa do realizacji zamierzenia budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i ograniczać tego prawa albo jak w przedmiotowym*

przypadku wręcz go znosić bez szczegółowego uzasadnienia oraz wyważenia prywatnego interesu inwestora oraz publicznego interesu dotyczącego kształtowania ładu przestrzennego.

Przyjęcie miejscowego planu w takim właśnie kształcie jak został wyłożony, przy realizacji inwestycji zgodnie z cytowanymi wyżej pozwoleniami na budowę, naraża Spółkę na zarzut tego, że inwestycja została zrealizowana niezgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To zaś może stanowić podstawę do wszczęcia postępowań w oparciu o art. 59 ust. 3 Ustawy (pomimo tego, że przepis ten dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przyjmuje się zgodnie w orzecznictwie i doktrynie, że dotyczy on także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

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

#### **Uzasadnienie:**

Ustalenia projektu planu dotyczące obowiązku wprowadzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej, wydzielonych powierzchni między miejscami do parkowania z wprowadzonymi drzewami w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, dotyczą wyłącznie nowych mieszkań i nowych projektowanych parkingów, dla których nie wydano pozwolenia na budowę przed uchwaleniem i uprawomocnieniem planu 1924. Dotyczy to także nasadzenia szpalerów drzew, które nie są wymagane w planie obowiązującym nr 1910. Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności zmiany elementów zagospodarowania już zrealizowanych lub objętych pozwoleniem na budowę. Należy dodać, że do czasu uchwalenia projektu planu nr 1924 i jego ogłoszenia w dzienniku urzędowym oraz uprawomocnienia, obowiązują ustalenia planu obowiązującego nr 1910 na ww. terenie.

5.32 Projekt planu narusza procedurę planistyczną, która jest określona w szczególności w art. 17 Ustawy. Zarzuty te dotyczą:

a) naruszenia art. 17 pkt 6 lit. b tiret drugie Ustawy poprzez niezgodnienie projektu planu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji, jako organem właściwym z mocy art. 87<sup>7</sup> ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U. z 2022 r. poz. 1235 z późn. zm.) w zakresie rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego,

b) naruszenia art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte Ustawy poprzez nie uzgodnienie projektu planu z Komendą Miejską Policji w Gdańsku jako organem właściwym ds. bezpieczeństwa państwa,

c) naruszenia art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte Ustawy poprzez niezgodnienie projektu planu z Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku jako organem właściwym ds. bezpieczeństwa państwa,

d) naruszenia art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzynaste Ustawy poprzez niezgodnienie projektu planu z Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. jako spółką celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Nalożony przez ustawodawcę obowiązek uzgodnienia projektu planu, powoduje, że bez takowego uzgodnienia, procedura planistyczna jest dotknięta istotną wadą formalnoprawną. Jej konsekwencją może być późniejsze uchylene uchwały w zakresie miejscowego planu. Z tego względu zdaniem Spółki, procedura uzgodnień powinna być przeprowadzona również w odniesieniu do powyżej wskazanych podmiotów.

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

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu nie narusza procedury planistycznej, która jest określona w szczególności w art. 17 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie uzgodnienia projektu planu.

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem Lotniska Wojskowego w Pruszczu Gdańskim oraz poza zasięgiem innych lotnisk. W związku z tym nie wymagał uzgodnienia w tym zakresie z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych.

Komenda Miejska Policji w Gdańsku oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku nie są organami właściwymi ds. bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM RADY MINISTRÓW z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, gmina Gdańsk nie znajduje się w wykazie gmin, dla

których będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Rozporządzenie, o którym mowa powyżej nie dotyczy gminy Gdańsk, w związku z tym nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu planu z Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o.

Zgodnie ze Stanowiskiem Centralnego Portu Komunikacyjnego, z dnia 20.10.2022 r. dotyczącym zakresu uzgodnień projektów aktów planistycznych ze Spółką Celową po zmianach w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wchodzących w życie z dniem 2 października 2022 r. „w toku procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiany) organ występuje o uzgodnienie projektu planu z CPK, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie (art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzynaste upzp)”. W granicach projektu planu nie występują ww. Inwestycje ani otoczenie CPK.

*5.33 Teren 26-M/U31 – wniosek o dopuszczenie możliwości włączenia ogródków przydomowych do powierzchni rekreacyjnej zieleni rekreacyjnej przydomowej.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Nie ma podstaw włączenia ogródków przydomowych do powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej. Rekreacyjna zieleń przydomowa, zgodnie z definicją, stanowi przestrzeń półpubliczną z zielenią, służącą rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, dostępną dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu. Ogródki przydomowe z racji swojego przeznaczenia stanowią przestrzeń przynależną do danego mieszkania i jako prywatna przestrzeń nie są dostępne dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu. Teren 26-M/U31 przeznaczony został w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: mieszkaniową intensywną (wszystkie rodzaje) oraz / lub zabudowę usługową. Dla zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań, ustala się wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Jest to wymóg powszechnie stosowany w mieście Gdańsku od połowy 2008r. Wprowadzony został w celu zapewnienia odpowiednich warunków życia przyszłych mieszkańców m.in. omawianych terenów objętych granicami projektu planu 1924. Powyższy zapis pozwoli na kształtowanie przestrzeni półpublicznych przeznaczonych dla mieszkańców i zgodnie z definicją rekreacyjnej zieleni przydomowej - wyposażonych m.in. w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych takich jak np. place zabaw dla dzieci, ławki, oczka wodne itp.

Należy dodać, że większość osiedli zarówno tych nowych jak i powstałych w latach wcześniejszych, posiada tego rodzaju przestrzenie, które powinny stanowić nieodłączny element – świadczący o jakości - tkanki miejskiej. To właśnie plan miejscowy, stanowiący jedno z podstawowych narzędzi do dalszego kreowania przestrzeni, struktury miejskiej - daje sposobność, aby takie tereny wygospodarować i zarezerwować poprzez odpowiednie zapisy. Szczególnie dotyczy to obszarów położonych m.in. na „surowym korzeniu”, jeszcze niezainwestowanych, na których możliwości „kreacji” przestrzeni, w tym terenów zielonych, są znacznie większe niż na terenach położonych w centrum miasta, w większości intensywnie zagospodarowanych.

Należy dodać, że w przypadku realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej do czterech mieszkań, która jest dopuszczona w granicach terenu 26-M/U31, nie ma obowiązku realizacji ww. rekreacyjnej zieleni przydomowej.

*5.34 Teren 26-M/U31 – wniosek o dopuszczenie bilansowania rekreacyjnej zieleni przydomowej przedzielonej ciągiem pieszo-jezdnym jako jednego obszaru.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Rekreacyjna zieleń przydomowa z racji swojego przeznaczenia stanowi przestrzeń z zielenią, służącą rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W ramach tej zieleni mogą być prowadzone ciągi piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe. Ciąg pieszo-jezdny z uwagi na swoją funkcję nie może być wliczany do powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej, a tym samym dzieli pojedynczy obszar takiej zieleni.

Pojedynczy obszar rekreacyjnej zieleni przydomowej powinien charakteryzować się zwartą formą, określoną minimalną powierzchnią i szerokością (100m<sup>2</sup> i 5m), a nie stanowić wąskich pasów zieleni (np. przyuliczne pasy zieleni), które zwykle oddzielają pas drogowy od chodnika. Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, jezdne w granicach terenów inwestycyjnych nie stanowią, z racji swojego przeznaczenia, elementu zagospodarowania rekreacyjnej zieleni przydomowej. Zamiarem wprowadzenia wymogu realizacji tego typu zieleni dla zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań, było zapewnienie mieszkańcom możliwości rekreacji i wypoczynku w bliskim sąsiedztwie budynków mieszkalnych. Przestrzenie te powinny stanowić podstawowe wyposażenie osiedli mieszkaniowych.

Ustalenia projektu planu dotyczące wymogu wprowadzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej nie wykluczają możliwości bilansowania tej zieleni po obu stronach obligatoryjnego ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego w terenach 26-M/U31 i 24-MW24. Wzdłuż tego ciągu, po obu jego stronach, mogą powstać dwa lub więcej odrębnych obszarów rekreacyjnej zieleni przydomowej o określonych parametrach.

Należy zauważyć, że początkowo ciąg ten ustalony był (w projekcie planu) jako ciąg pieszo-rowerowy. Na wniosek składającego uwagi został zamieniony na ciąg pieszo-jezdny.

*5.35 Teren 26-M/U31 – wniosek o zwiększenie wysokości budynków - dominanty do około 35 - 40 m.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu do uwagi 5.16.

*5.36 Teren 26-M/U31 – wniosek o zmniejszenie wskaźnika ilości miejsc postojowych z 1.2 MP/ mieszkanie do 1.0 MP/ mieszkanie.*

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

**Uzasadnienie:**

Zapisy dotyczące wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla poszczególnych funkcji, w tym dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, są częścią polityki przestrzennej Miasta zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przyjętego uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska 23 kwietnia 2018 roku. Zgodnie ze Studium obszar procedowanego planu miejscowego objęty jest strefą nieograniczonego parkowania C, w której ustalono minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla wszystkich funkcji dopuszczonych w planie. Zapisy Studium dopuszczają zmniejszenie wskaźnika parkingowego dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w przypadku inwestycji znajdujących się w obszarze dobrej dostępności pieszej do istniejących przystanków tramwajowych (maks. 400m). W związku z tym, że w sąsiedztwie analizowanego planu nie istnieje funkcjonująca trasa tramwajowa nie ma możliwości zmniejszenia wskaźnika parkingowego do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z minimum 1,2 do 1,0 dla samochodów osobowych. Ustalenia procedowanego planu nie mogą być sprzeczne z polityką parkingową zdefiniowaną w Studium.

*5.37 Teren 26-M/U31 – wniosek o zmniejszenie ilości powierzchni biologicznie czynnej do około 40%.*

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

**Uzasadnienie:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 26-M/U31, ustalony został na poziomie 50%, podobnie jak w planie obowiązującym nr 1910, oraz w sąsiednich terenach (wyznaczonych w projekcie planu) nr 28-M23, 29-M/U31, 30-M23 i 24-MW24 (poza granicami OSTAB). Trudne warunki gruntowo – wodne w tym rejonie, szczególnie w terenie 24-MW24, gdzie znajduje się podmokłość (obszar najbardziej narażony na podtopienia) uzasadniają określenie ww. wskaźnika na poziomie minimum 50% (podobnie jak w planie obowiązującym), bez możliwości jego zmniejszania, na rzecz nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych.

Należy dodać, że w celu zwiększenia retencji wód opadowych oraz wzmocnienie przyrodniczych elementów wyznaczonych, w projekcie planu wprowadzono wymóg realizacji części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych. Jest to istotne dla prawidłowego

funkcjonowania całego systemu / układu odwodnieniowego w tym rejonie oraz zgodne z polityką miasta wyrażoną w Strategii Rozwoju Gdańska 2030+, gdzie kluczowym wyzwaniem w wymiarze środowiskowym jest adaptacja do zmian klimatu, która obejmuje szereg działań związanych z funkcjonowaniem miasta. Do głównych kierunków należy zaliczyć zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta, z czym wiążą się zwiększanie retencji miejskiej oraz wzrost powierzchni terenów zieleni w mieście, co zostało uwzględnione w projekcie planu. Zieleń i woda pełnią w mieście niezwykle istotne funkcje, przyczyniając się do prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz kształtując odpowiednie warunki życia dla mieszkańców. Tak więc, nie ma uzasadnienie zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 26-M/U31 z 50% do 40%.

*5.38 Teren 26-M/U31 – wniosek o dopuszczenie realizacji powierzchni umożliwiającej naturalną wegetację roślin pomiędzy miejscami do parkowania również wzdłuż ciągu miejsc postojowych.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu.**

**Uzasadnienie:**

Ustalenia projektu planu dotyczące zagospodarowania parkingów, w ramach terenu 26-M/U31, nie wykluczają możliwości realizacji powierzchni umożliwiającej naturalną wegetację roślin pomiędzy miejscami do parkowania również wzdłuż ciągu miejsc postojowych. Należy dodać, że obowiązek ten nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, która w granicach terenu 26-M/U31 jest dopuszczona.

Należy zwrócić uwagę, że istotne jest wprowadzenie powierzchni umożliwiającej wegetację roślin pomiędzy miejscami do parkowania, co zapobiegne powstaniu dużych, utwardzonych powierzchni parkingów, niekorzystnie wpływających na warunki odprowadzania wód oraz walory krajobrazowe osiedla.

*5.39 Teren 26-M/U31 – wniosek o likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy – ich wprowadzenie w sposób dzielący działki Spółki na część północną oraz południową wpływa istotnie na swobodę w kształtowaniu zabudowy. Z tego tytułu Spółka mierzy się z ograniczeniem w zakresie umiejscowienia i wielkości zabudowy. Konsekwencją tego jest konieczność zaprojektowania mniejszych budynków przy tej samej ilości a co za tym idzie znaczną utratę powierzchni użytkowej mieszkań PUM. Dodatkowo elementem podrażającym inwestycje przy tych liniach zabudowy jest wymóg indywidualnego podejścia do każdego z budynków. Także większe komplikacje wystąpią z ukształtowaniem terenu i większymi pracami ziemnymi, co dodatkowo podraża inwestycję.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.13.

*5.40 Teren 24-MW24 – wniosek o dopuszczenie możliwości bilansowania razem (wspólnie) terenu MW24 po obu stronach zbiornika.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

**Uzasadnienie:**

Teren 24-MW24 wydzielony został liniami rozgraniczającymi jako jeden teren, co oznacza, że można wspólnie bilansować części objęte granicami ww. terenu 24-MW24, położone po obu stronach planowanego zbiornika retencyjnego (25-D).

*5.41 Teren 24-MW24 – wniosek o dopuszczenie możliwość włączenia ogródków przydomowych do powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.33.

*5.42 Teren 24-MW24 – wniosek o zwiększenie wysokości budynków - dominanty do około 35 - 40 m.*



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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.16.

5.43 *Teren 24-MW24 – wniosek o zmniejszenie wskaźnika ilości miejsc postojowych z 1,2 MP / mieszkanie do 1,0 MP/mieszkanie.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.36.

5.44 *Teren 24-MW24 – wniosek o dopuszczenie możliwości wliczenia obszaru zbiornika znajdującego się na karcie 25-D do rekreacyjnej zieleni przydomowej oraz powierzchni biologicznie czynnej.*

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

**Uzasadnienie:**

Nie ma możliwości bilansowania parametrów zabudowy ustalonych dla danego terenu poza jego granicami.

Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym rekreacyjnej zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań, w granicach terenu 24-MW24, a nie poza jego granicami, ma na celu zapewnienie mieszkańcom odpowiednich standardów zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie. Jest to ustalenie obowiązkowe. Należy podkreślić, że działki będące własnością składającego uwagi są niezainwestowane, gdzie możliwości „kreacji” przestrzeni są zdecydowanie większe w odniesieniu do terenów zagospodarowanych. Ponadto, ww. wskaźniki zostały ustalone na tym samym poziomie jak w planie obowiązującym nr 1910. Kształtowanie zróżnicowanych terenów zieleni (zieleń niska, szpalery drzew, grupy drzew, retencja) w ramach osiedli mieszkaniowych, a nie poza ich granicami, stanowi o jakości przestrzeni. Zieleń ta jako niezbędny element przyrodniczy powinna być standardem, a nie czymś wyjątkowym. Zabudowa mieszkaniowa jak i zieleń osiedlowa powinny się wzajemnie uzupełniać. Rezygnacja z części powierzchni biologicznie czynnej (zarezerwowanej już w planie obowiązującym na poziomie minimum 50%) w terenie 24-MW24 na rzecz np. parkingów, czy też powierzchni utwardzonych nie ma uzasadnienia i w konsekwencji prowadziłyby do pogorszenia warunków zamieszkiwania. Teren 25-D stanowi rezerwę na cel publiczny – planowany zbiornik retencyjny, który jako element infrastruktury odwodnieniowej będzie jednocześnie służył mieszkańcom, wzbogacając przestrzeń rekreacyjno – wypoczynkową w tym rejonie. Wyznaczenie odrębnego terenu 25-D jest zgodne z polityką miasta w zakresie wzmocnienia systemu przyrodniczego, ochrony bioróżnorodności oraz stworzenia planowanych obiektów przeciwpowodziowych, w tym zbiorników retencyjnych, które z racji swojego przeznaczenia nie mogą być wliczane do powierzchni biologicznie czynnej (razem z rekreacyjną zielenią przydomową) innego terenu, w tym wypadku sąsiedniego terenu 24-MW24 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

5.45 *Teren 24-MW24 – wniosek o dopuszczenie bilansowania rekreacyjnej zieleni przydomowej przedzielonej ciągiem pieszo-jezdnym jako jednego obszaru.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.34.

5.46 *Teren 24-MW24 – wniosek o dopuszczenie realizacji powierzchni umożliwiającej naturalną vegetację roślin pomiędzy miejscami do parkowania również wzdłuż ciągu miejsc postojowych.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu.**

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.38.

5.47 Teren 24-MW24 – wniosek o likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy z uzasadnieniem jak wskazane w uwadze 39.

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

**Uzasadnienie:**

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 5.13.

5.48 Spółka zwraca uwagę, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie, w jakim został wyłożony, znacznie zredukuje możliwość zabudowy działek stanowiących jej własność - tj. działek nr 120/68, 122/1, 122/2, 123/1, 123/2, obręb 094. Analiza chłonności tych działek przed wejściem w życie planu oraz po wejściu w życie planu wykazuje, że łącznie Spółka straci możliwość wybudowania ok. 3825 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań - PUM. Kwestia ta stanowić może oczywiście przedmiot roszczeń z art. 36 Ustawy, niemniej jednak wydaje się, że Gmina - rozważając możliwość uniknięcia tego typu roszczeń - może dokonać na obecnym etapie zmian w projekcie planu, które pozwolą zwiększyć możliwości zabudowy na ww. działkach. Zmiany te mogłyby polegać na łącznym zastosowaniu rozwiązań, o których mowa w uwagach od 5.33 do 5.47.

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

**Uzasadnienie:**

Działki nr 123/1 i 122/1 i częściowo 123/2 obręb 94, znajdują się poza granicami projektu planu nr 1924. Obecnie objęte są granicami dwóch obowiązujących mpzp nr 1910 i 1922. Pozostałe działki, wymienione przez składającego uwagi, znajdują się w obrębie projektu planu, w granicach terenów przeznaczonych pod zbiornik retencyjny (25-D), zabudowę mieszkaniową intensywną (24-MW24), zabudowę mieszkaniowo-usługową (26-M/U31).

Głównym celem sporządzenia planu było zabezpieczenie rezerwy terenowej pod planowane zbiorniki retencyjne m.in. w granicach terenu 25-D.

Zbiorniki retencyjne, są celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (art. 6, pkt 4). Zgodnie z art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. W sytuacji, gdy na skutek zmiany planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany. Wartość nieruchomości w celu ustalenia kwoty wykupu jest wyceniania każdorazowo w formie operatu szacunkowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Podsumowując, przeznaczenie w projekcie planu terenu 25-D na cel publiczny – zbiornik retencyjny, ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i realizuje potrzeby interesu publicznego dotyczącego bezpieczeństwa ludzi i mienia. Kwota nabycia gruntów pod ten cel będzie ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Wycena będzie uwzględniała wartość terenu dla dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązującego obecnie planu miejscowego (1910).

Uwagi od 5.33 do 5.47 są w większości uznane za niezasadne. Zatem nie ma możliwości łącznego ich uwzględnienia dla wskazanych terenów 26-M/U3 oraz 24-MW24.

Po ponownych analizach uznano, że maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ustalonego ciągu pieszo-jezdnego zostaną usunięte.

**6. Osoba fizyczna, pismo z dnia 04.07.2023 r.**

6.1 Wniosek o zaplanowanie wzdłuż drogi S7 budynków użyteczności publicznej o większej wysokości, przede wszystkim obiektów sportowych – basenu, boisk, hali sportowej, tym bardziej, że deficyt tego typu obiektów w południowych dzielnicach Gdańska jest bardzo odczuwalny, a trudności komunikacyjne znacznie utrudniają korzystanie z takich obiektów w innych częściach miasta. Obiekty te powinny być

oddzielone od Obwodnicy Południowej szerokim pasem zieleni. W projekcie planu obecnie przewidziano zabudowę produkcyjno-usługową i mieszkaniową w pasie wzdłuż ww. obwodnicy.

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

#### **Uzasadnienie:**

Ustalone w projekcie planu dwa tereny produkcyjno-usługowe 43-P/U41 i 47-P/U41, położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej - Obwodnicy Południowej, wyznaczone zostały m.in. w celu zapewnienia oferty terenowej dla różnorodnych nowych inwestycji, w tym zwiększenie liczby miejsc pracy. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest, aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały. Tego typu tereny, wraz z wyznaczonymi dwoma terenami 06-P/U41 i 12-P/U41 w rejonie ulicy Starogardzkiej (65-KD82) i planowanej ulicy Nowej Niepołomickiej (70-KD82), są niezbędne w ramach kształtowania struktury przestrzennej miasta. Ich położenie w sąsiedztwie Obwodnicy Południowej i ulic zbiorczych, z dogodną dostępnością drogową, dodatkowo uzasadnia produkcyjno-usługowe przeznaczenie.

Teren 49-M/U31 będący również własnością gminy, oddzielony od obwodnicy ekranem akustycznym, przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a nie wyłącznie mieszkaniową, co umożliwi lokalizację w jego granicach obiektu sportowego.

Należy dodać, że w celu poprawy dostępności do obiektów sportowych, oraz użyteczności publicznej, w projekcie planu wyznaczono teren usługowy 45-U33, w ramach którego możliwa będzie lokalizacja usług: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej oraz usług związanych z opieką nad dziećmi do lat 3. Również w granicach sąsiedniego terenu 44-M/U31 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową istnieje możliwość realizacji wnioskowanych obiektów. Oba tereny stanowią własność gminną, co ma istotne znaczenie przy wyznaczaniu rezerw pod funkcje społeczne. Należy dodać, że ww. tereny mają dogodną dostępność drogową od istniejącej ulicy Borkowskiej, a po realizacji nowego odcinka ulicy Borkowskiej w ramach terenu 59-KD81, dostępność ta jeszcze się poprawi. Również teren 53-U34, będący własnością gminną, przeznaczony pod usługi z zielenią towarzyszącą, może być zagospodarowany rekreacyjnie. Ponadto, w granicach terenu przeznaczonego pod miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną (37-ZP62), w pasie wzdłuż ulicy Borkowskiej (59-KD81), dopuszczono zabudowę usługową o charakterze społecznym np. dom sąsiedzki.

Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla ww. terenów 44-M/U31, 45-U33, 49-M/U31 i 53-U34, na poziomie 12 m, jest wystarczająca do realizacji hali sportowej, basenu lub innych obiektów tego typu dopuszczonych w granicach ww. terenów.

Tak więc, w granicach projektu planu, w szczególności w jego południowo-wschodniej części, zabezpieczono rezerwy terenowe, na działkach gminnych, pod ww. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia itp.

*6.2 Brak projektu rozbudowy dróg dojazdowych do projektowanego terenu obszaru planu. Obecnie układ drogowy ulic Starogardzka – Niepołomicka - Obwodnica (droga S6) – Obwodnica Południowa (droga S7) jest niewydolny, co generuje spiętrzenie ruchu przekładające się na znaczne utrudnienia komunikacyjne – także w sąsiednich miejscowościach, położonych na terenie gminy Pruszcz Gdański – jak Rotmanka, Straszyn, Borkowo. Planowanie dalszego zwiększenia zaludnienia tego terenu bez projektu nowego układu drogowego jest nieracjonalne i spowoduje dalszy spadek komfortu życia mieszkańców już istniejących osiedli mieszkaniowych na terenie miasta Gdańsk i sąsiedniej gminy Pruszcz Gdański.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Uwaga jest niezasadna, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach. Projekt miejscowego planu nie odnosi się do harmonogramu realizacji inwestycji zarówno publicznych (tj. drogi publiczne) jak i prywatnych – jest to poza zakresem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niemniej w projekcie planu uwzględniono możliwość rozbudowy układu transportowego. Szczególnie istotną zmianą w stosunku do istniejącego układu drogowego jest wyznaczenie rezerwy pod planowaną ulicę zbiorczą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową oraz zabezpieczenie rezerwy terenowej pod poszerzenie drogi wojewódzkiej DW222 - ulicy Starogardzkiej (65-KD82) do przekroju dwujezdniowego na odcinku od skrzyżowania z ulicami tzw. Nowa Niepołomicka i Czerska do granicy miasta Gdańska. W planie wyznaczono również szereg rezerw pod drogi lokalne i dojazdowe.

Dodatkowo zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. 2020.470) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Każdorazowo zarządca drogi (Gdański Zarząd Dróg i Zieleni, GZDiZ) wymaga od inwestora realizującego nowe inwestycje budowlane przedstawienia analizy oddziaływania inwestycji na istniejący układ drogowy. Na tej podstawie, na etapie poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę, zawierana jest umowa między GZDiZ i inwestorem inwestycji niedrogowej, określająca szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg. A zatem dopuszczone w planie inwestycje mieszkaniowo- usługowe będą mogły powstać tylko wtedy, gdy zostanie zawarta umowa zobowiązująca inwestora do przebudowy lub budowy układu drogowego niezbędnego do obsługi inwestycji.

**7.Gdańskie Wody sp. z o.o., ul. Profesora Witolda Andruszkiewicza 5, 80-601 Gdańsk, e- mail z dnia 04.07.2023 r.**

*Wniosek o wydzielenie istniejącego zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na działce nr 113/11 obręb 094 (karta terenu 17-M/U32, w obszarze „b” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego) w odrębnej strefie funkcyjnej, jako części systemu przeciwpowodziowego przejmującego wody opadowe z ulicy Władysława Jagiełły. Według wiedzy Gdańskich Wód zbiornik ten zostanie przekazany na majątek miasta i włączony do systemu miejskiego z przelewem do Potoku M2.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W projekcie planu wyznaczony zostanie odrębny teren o przeznaczeniu D obejmujący swym zasięgiem m.in. istniejący zbiornik retencyjny zlokalizowany przy ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81). Obecnie zbiornik ten (w projekcie planu) znajduje się w granicach obszaru „b” wyznaczonego w terenie 17-M/U32.

II.Projekt planu wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.12.2023 r. do 04.01.2024 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 18.01.2024 r. do projektu planu wniesiono w czterech pismach 9 uwag:

**1.Gdańskie Wody sp. z o.o., ul. Kaczeńce 31, 80-614 Gdańsk, pismo z dnia 09.01.2024r.**

*1.1Wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających budowę tymczasowych, otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych w ciągu trasy projektowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82). Planowane urządzenia będą miały charakter tymczasowy i mogą ulec likwidacji w momencie budowy układu odpływowego, który będzie poprzedzał realizację docelowej drogi. Zmiany klimatu, których doświadcza miasto skutkują m.in. zmianą charakteru opadów. W większych ilościach odnotowuje się opady deszczu zamiast śniegu. IV kwartał 2023 roku okazał się być najbardziej mokrym okresem spośród wszystkich IV kwartałów od 2007 roku (początek gromadzenia danych opadowych z systemu miejskiego przez Spółkę). Skutkiem tego nastąpił wzrost poziomu wód gruntowych w wielu miejscach Gdańska. Dodatkowo, na podstawie analizy sytuacji awaryjnych związanych z zagospodarowaniem wód opadowych na terenie osiedli mieszkaniowych zwłaszcza w dzielnicach południowych pozbawionych dostępu do miejskiego systemu zagospodarowania wód opadowych, konieczne stało się pilne poszukiwanie bezpiecznych systemów odbioru wód opadowych. Dotyczy to w pierwszej kolejności rejonu ulic Niepołomickiej, Borkowskiej, Jagatowskiej i Czerskiej.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W celu poprawy odwodnienia rejonu ulicy Niepołomickiej, w tym okolicznej zabudowy, w granicach terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) dopuszczone zostaną tymczasowe

zbiorniki retencyjne. W związku z tym, do ust. 10 karty terenu 70-KD82, dotyczącym sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenu, wprowadzony zostanie odpowiedni zapis w tym zakresie.

*1.2 Wniosek o wprowadzenie rozwiązań umożliwiających realizację projektowanego odwodnienia ulicy Borkowskiej poprzez wprowadzenie ciągu pieszego łączącego „ślepy sięgacz” (57-KD80) z terenem 41-D oraz zapisanie planowanej budowy układu odpływowego o charakterze magistralnym w terenie 43-P/U41. Ciąg pieszy poprawi dostęp do obsługi cieku wodnego dla służb komunalnych i jednocześnie będzie miał walor rekreacyjny dla okolicznych mieszkańców jako dojście do terenów zieleni. W rejonie zlewni obejmującej m.in. ulicę Borkowską panuje obecnie intensywny ruch inwestycyjny i wypracowanie rozwiązań umożliwiających budowę układu odpływowego jest bardzo potrzebne.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W celu umożliwienia budowy układu odpływowego w rejonie ulicy Borkowskiej poprawiającego sytuację odwodnieniową tego rejonu, w projekcie planu powiększony zostanie teren 41-D o pas terenu 43-P/U41, biegnący wzdłuż terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową 40-M/U31 w kierunku projektowanej ulicy dojazdowej 57-KD80, z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego. Wyznaczony zostanie także (na gruncie gminnym) odrębny teren o przeznaczeniu D w rejonie odcinka ulicy Borkowskiej oznaczonego w projekcie planu jako ciąg pieszo-rowerowy. Ww. elementy będą stanowić rezerwę pod układ odpływowy oraz małą retencję, co jest zgodne z polityką miasta wyrażoną w Strategii Rozwoju Gdańska 2030+, w ramach której strategicznym wyzwaniem w wymiarze środowiskowym jest adaptacja do zmian klimatu, która obejmuje szereg działań związanych z funkcjonowaniem miasta. Do głównych kierunków należy zaliczyć zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta, z czym wiążą się zwiększanie retencji miejskiej oraz wzrost powierzchni terenów zieleni w mieście.

Należy dodać, że z uwagi na powyższe oraz istniejącą sytuacją odwodnieniową w granicach obszaru planu (m.in. rejon ulic Niepołomickiej, Czerskiej, Borkowskiej), przeprowadzone zostały ponowne analizy pod kątem możliwości wyznaczenia dodatkowych terenów pod elementy odprowadzenia wód deszczowych i zieleni miejską, umożliwiające w przyszłości odprowadzenie nadmiaru wód opadowych. W związku z tym, w ramach projektu planu, oprócz dopuszczenia zbiorników retencyjnych w terenie projektowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz powiększenia zasięgu terenu 41-D, zwiększona zostanie powierzchnia terenów zieleni urządzonej (ZP62) oraz odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej (D) w części południowo-wschodniej obszaru planu. Zmiany te uzasadnia również wzmożony ruch inwestycyjny i powstająca dynamicznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym w oparciu o ustalenia planów obowiązujących. Wprowadzone do projektu planu ww. zmiany wpłyną na poprawę warunków przyrodniczych, w tym sytuację odwodnieniową tego rejonu, a tym samym warunków życia mieszkańców.

**2. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 15.01.2024 r.**

*Wniosek o ponowne przeanalizowanie zasięgu terenu 18-D i powiększenie go o obszar służący obecnie retencji w terenie 14-U33, który stanowi integralną i niezbędną część zbiornika retencyjnego oraz wskazanie wymogu połączenia zbiornika retencyjnego z istniejącymi systemami retencji w terenie 14-U33. Wyznaczony w projekcie planu teren 18-D obejmujący swym zasięgiem istniejący zbiornik retencyjny, pokrywa jedynie część zbiornika, który był zaprojektowany i wykonany pierwotnie przez dewelopera. Nie istnieje i nie wiadomo kiedy powstanie infrastruktura techniczna łącząca obecny zbiornik z potokiem M2 i zbiornikiem na terenie 19-D.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Teren 18-D, obejmujący swym zasięgiem m.in. istniejący zbiornik retencyjny zlokalizowany przy ulicy Władysława Jagiełły, został wyznaczony w odrębnej strefie D, zgodnie z uwzględnioną przez Prezydenta uwagą złożoną przez Gdańskie Wody po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zbiornik ten ma stanowić część systemu przeciwpowodziowego przejmującego wody opadowe z ulicy Władysława Jagiełły. Należy dodać, że projekt planu określa stan docelowy, który uwzględnia wykonanie przelewu do potoku M2 w korytarzu infrastruktury technicznej wyznaczonym w sąsiednim terenie 14-U33.

Obniżenie pozwalające na zgromadzenie dodatkowej pojemności było szacowane na stan bez odpływu. Potok M2 w przebiegu podziemnym, na odcinku od istniejącego ww. zbiornika do planowanego zbiornika w terenie 19-D, jest wykonany. Istniejący ww. zbiornik retencyjny stanowi element całościowej inwestycji, który wymaga kolejnych kroków w zakresie budowy sieci. Pozostałe elementy przewidziane do realizacji w ramach ww. inwestycji to m.in.: kontynuacja potoku M2, planowany zbiornik retencyjny w terenie 19-D oraz łącznik przelewu oznaczony na rysunku projektu planu w formie korytarza infrastruktury technicznej wyznaczonego w terenie 14-U33 (od istniejącego zbiornika zlokalizowanego w terenie 18-D do potoku M2 zrealizowanego w podziemnym przebiegu). Należy dodać, że teren inwestycyjny 14-U33 przeznaczony pod zabudowę usługową stanowi własność prywatną. Zmniejszenie jego powierzchni, zgodnie z postulatem składającego uwagę, w istotny sposób ograniczy możliwości inwestycyjne na ww. terenie 14-U33 w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910 oraz projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 04.12.2023r. do 04.01.2024 r. Może to skutkować wystąpieniem właściciela nieruchomości do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**3.Osoba fizyczna, e-mail z dnia 15.01.2024 r.**

*3.1.Składający uwagę kwestionuje oznaczony na rysunku projektu planu w granicach terenu 28-M23 przebieg ciągu pieszo-rowerowego w linii prostej. Czy ww. ciąg może składać się z łuków lub kątów prostych, w sąsiedztwie realizowane jest osiedle ZEN bez ww. ciągu pieszo-rowerowego?*

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

**Uzasadnienie:**

Ustalony w terenie 28-M23 ciąg pieszo-rowerowy o kierunku północ-południe, oznaczony „niewypełnionym” symbolem liniowym na rysunku projektu planu, jest ciągiem obligatoryjnym. Zalecana jest jedynie jego lokalizacja, tzn. oznaczony na rysunku planu przebieg może być kształtowany dowolnie w 50 metrowych pasach od osi tego ciągu, co oznacza, że może składać się m.in. z łuków lub kątów prostych.

Ponowne analizy wykazały, że z uwagi na realizowane zagospodarowanie w środkowej części terenu 28-M23 w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1910, lokalizacja ww. ciągu pieszo-rowerowego o kierunku północ-południe wraz ze szpalerem drzew zostanie wskazana na rysunku projektu planu w innym miejscu w odniesieniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 04.12.2023 r. do 04.01.2024 r.

*3.2.Wniosek o usunięcie zapisu o dostępności drogowej do terenu 28-M23 „od ulicy Borkowskiej (59-KD80)” zawartego w ust. 9 pkt 1 karty terenu 28-M23 (dotyczącego systemów komunikacji i infrastruktury technicznej). Dostęp do niezagospodarowanej działki 140/6 objętej granicami terenu 28-M23 będzie odbywał się przez teren 27-M/U31.*

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

**Uzasadnienie:**

Nie ma możliwości rezygnacji z ustalenia dostępności drogowej do terenu 28-M23 od ulicy Borkowskiej (59-KD81). Teren 28-M23 obejmuje swym zasięgiem, oprócz wymienionej przez składającego uwagę działki nr 140/6, również niedawno zrealizowane osiedle zlokalizowane przy ulicy Kazimierza Wielkiego, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także dwie działki inwestycyjne, przylegające do ulicy Borkowskiej, które uzyskały pozwolenie na budowę w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1910. W ww. planie obowiązującym nieruchomości te mają ustaloną dostępność drogową od obecnej ulicy Borkowskiej. Rezygnacja z dostępności drogowej od ulicy Borkowskiej do wyznaczonego w projekcie planu terenu 28-M23 ograniczyłaby w znaczny sposób lub wręcz uniemożliwiłaby korzystanie z przyległych do tej ulicy nieruchomości. Ponadto, zgodnie z ustawą Prawo budowlane inwestorzy muszą wykazać dostęp do drogi publicznej wnioskując o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zmiany w zakresie dostępności drogowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o które wnioskuje autor uwagi, ograniczą w przyszłości możliwość uzyskania pozwolenia na budowę części inwestycji w terenie 28-M23.

Jednocześnie projekt planu ustala dostępność drogową do terenu 28-M23 zarówno od ulicy Borkowskiej (59-KD81) jak i od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez teren 27-M/U31, a także od ulicy Kazimierza

Wielkiego (60-KD80). Zapewni to dostęp od drogi publicznej do nieruchomości położonych w terenie 28-M23.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W e-mailu oprócz ww. uwag zawarte zostały pytania, nie kwestionujące ustaleń projektu planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

4. **DEVELIA S.A.**, ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, pismo z dnia 18.01.2024 r.

4.1 Zgodnie z § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587), projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. granice administracyjne, których na rysunku planu brak. Uwaga powyższej treści złożona została po pierwszym wyłożeniu projektu, a Prezydent Miasta Gdańska nie uwzględnił jej (uwaga 5.6 – według Rozpatrzenia Uwag przez Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 25.07.2023 r.). Przedstawiona argumentacja jest wadliwa, gdyż zgodnie z § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. granice administracyjne, których na rysunku planu – na podkładzie geodezyjnym pozyskanym na potrzeby sporządzania mpzp – brak. Wyrys ze Studium, który znajduje się na rysunku planu nie jest sam w sobie rysunkiem tego planu, który ma odwzorowywać uwarunkowania, takie jak m.in. granica administracyjna. § 7 ww. Rozporządzenia stanowi, iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in.: „1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego”, a w odrębnym punkcie 4 wymienia „granice administracyjne”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu zawiera m.in. granice administracyjne. Zgodnie z § 7 pkt 1 ww. rozporządzenia projekt rysunku planu zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z oznaczoną (kolorem niebieskim) granicą obszaru objętego planem. Granice administracyjne, o których mowa w uwadze, oznaczone są na wyrysie ze studium i opisane na rysunku projektu planu w ramach oznaczeń do wyrysu z ww. studium – w części zawierającej granice i obszary administracyjne. Tak więc projekt rysunku planu, którego integralną część stanowi wyrys ze studium wraz z legendą, jest zgodny z przepisami zawartymi § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy dodać, że podkłady mapowe zamawiane na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzane z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, pozyskiwane są z Ośrodka Dokumentacji Kartograficzno-Geodezyjnej w Gdańsku. Mapy te, posiadające licencję oraz oryginalny podpis cyfrowy, nie zawierają informacji nt. gmin ościennych, czy też granic administracyjnych.

4.2 Projekt planu nadmiernie ingeruje we własność prywatną poprzez nieproporcjonalne korzystanie z władztwa planistycznego, gdyż do ustaleń § 32 (teren 24-MW24) oraz § 34 (teren 26-M/U31) dotyczących ust. 11 Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wprowadzono w pkt 1-7 pakiet nowych ustaleń, których nie ma w obowiązującym planie miejscowym o numerze 1910. W ramach terenu 24-MW24 w ust. 11 pkt 1-7 ustala się m.in., że:

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: suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania; dopuszcza się lokalizację na obrzeży parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;

3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%, b) co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;

4) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację,

5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;

6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni,

(bardzo podobny pakiet ustaleń wprowadzono również w terenie 26-M/U31),

w porównaniu do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego nr 1910, którego ustalenia zawarte są łącznie w trzech następujących punktach:

1) centralna część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jak na rysunku planu;

2) na terenie OSTAB 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć na zadrzewienia,

3) na terenie OSTAB lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów – w wystarczający sposób zapewniają ochronę ład przestrzennego.

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

#### **Uzasadnienie:**

W projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących wymogu wprowadzenia zieleni w różnych formach (m.in. szpalery drzew do wprowadzenia, zadrzewienia, zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, zieleń na parkingach), które nie są zawarte w planie obowiązującym nr 1910. Wszystkie te elementy mogą być wliczane do wymaganej w granicach terenów 24-MW24 i 26-M/U31, powierzchni biologicznie czynnej. Należy podkreślić, że zieleń i woda (wymóg realizacji części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych) pełnią w mieście niezwykle istotne funkcje, przyczyniając się do prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz kształtując odpowiednie warunki życia dla mieszkańców. Większość osiedli zarówno tych nowych jak i powstałych w latach wcześniejszych, posiada tego rodzaju przestrzenie / zróżnicowane formy zieleni, które stanowią nieodłączny element m.in. zabudowy mieszkaniowej, świadczący o jakości otaczającej przestrzeni.

Zapisy projektu planu dotyczące zagospodarowania parkingów, zawarte m.in. w ust. 11 pkt 1 kart terenów 24-MW24 i 26-M/U31 – powszechnie stosowane w mieście Gdańsku od 2019 r. – mają na celu wprowadzenie powierzchni umożliwiającej naturalną wegetację roślin 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. Brak tego typu „zielonych wydzieleń” ograniczyłoby możliwość retencji wód opadowych pogarszając tym samym warunki środowiska przyrodniczego. Powierzchnie te, z możliwością nasadzenia drzew wynikających z proporcji, mogą być wliczane do powierzchni biologicznie czynnej, która jest wymagana w granicach ww. terenów. Natomiast wymóg lokalizacji maksymalnie 20% liczby drzew na obrzeżach parkingu, wymusi konieczność nasadzenia pozostałych drzew (wynikających z proporcji) pomiędzy miejscami do parkowania, a nie wyłącznie na jego obrzeżach / krańcach, co również wpłynie na poprawę warunków krajobrazowych otoczenia. Należy podkreślić, że ww. ustalenia 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 pozbawionych. 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 pokazują, że tego typu rozwiązania wpływają korzystnie na odbiór otoczenia i warunki przyrodnicze umożliwiając m.in. zwiększoną retencję wód opadowych.

W granicach terenu 24-MW24, wokół planowanego zbiornika retencyjnego (25-D) ustalono płat strukturalny OSTAB z minimalnym (wysokim) udziałem powierzchni biologicznie czynnej, z niewielkimi korektami przebiegu granic tego płata w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910. Wraz z drzewami i krzewami (m.in. w formie grup drzew i krzewów), w tym obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, ma on pełnić rolę ekologicznego bufora wokół terenu zbiornika, co przyczyni się do wzmocnienia przyrodniczego charakteru tego obszaru, w tym zwiększenia możliwości retencji wód opadowych. Należy dodać, że na ww. obszarze planowanego zbiornika 25-D, podobnie jak w planie obowiązującym nr 1910, nie ma możliwości realizacji zabudowy. Również konieczność nasadzenia pozostałych drzew i szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, wynikających z ustaleń projektu planu dla obu terenów, ma na celu poprawę środowiska przyrodniczego, walorów krajobrazowych, a tym samym warunków zamieszkiwania.

W celu zwiększenia retencji wód opadowych oraz wzmocnienia przyrodniczych elementów wyznaczonych, w projekcie planu wprowadzono wymóg realizacji części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych. Jest to istotne dla prawidłowego funkcjonowania całego systemu / układu odwodnieniowego w tym rejonie oraz zgodne z polityką miasta wyrażoną w Strategii Rozwoju Gdańska 2030+, gdzie kluczowym wyzwaniem w wymiarze środowiskowym jest adaptacja do zmian klimatu, która obejmuje szereg działań związanych z funkcjonowaniem miasta. Do głównych kierunków należy zaliczyć zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta, z czym wiążą się zwiększanie retencji miejskiej oraz wzrost powierzchni terenów zieleni w mieście, co zostało uwzględnione w projekcie planu.

Zapis dotyczący braku możliwości wliczania do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni ma na celu polepszenie / poprawę standardów zamieszkiwania i warunków przyrodniczych, poprzez realizację wymaganej powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni, a nie np. ciągów komunikacyjnych czy też miejsc parkingowych. Należy dodać, że ustalenie to nie wyklucza możliwości realizacji ciągów pieszych i rowerowych z nawierzchni proekologicznych, co 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 być wliczane do wymaganej w planie minimalnej 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.

*4.3 Wniosek o usunięcie dodatkowego ustalenia zawartego w § 32 ust. 11 pkt 3 lit. b (teren 24-MW24) oraz w § 34 ust. 11 pkt 3 (teren 26-M /U31) dotyczącego konieczności wprowadzenia pasa zieleni o szerokości 5 m wzdłuż ustalonego w ww. terenach ciągu pieszo-jezdnego. W porównaniu z obecnym obowiązującym planem miejscowym nr 1910 i projektem planu nr 1924 po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, do ustaleń z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dodano kolejny rygor. Nadmienia się, że i tak w projekcie planu z pierwszego wyłożenia nałożono obowiązek szpalerów drzew wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustaleniami projektu planu nie ma możliwości przekraczania ww. pasa zieleni wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego w ww. terenach – w zależności od potrzeb – komunikacją pieszą, kołową (rowerową, samochodową). Taka podstawowa potrzeba zaistnieje. Ustalenie pasa zieleni bez dodatkowych ustaleń uniemożliwi próbę racjonalnego zagospodarowania terenów inwestycji, gdyż uniemożliwi się głównie niezbędnych przekroczeń/przejazdów np. do wejść do budynków (np. dla służb ratowniczych), wjazdów do parkingów (w tym podziemnych) przez ciągnący się na całej długości przez oba tereny pas zieleni szerokości o minimalnej szerokości 5 m; pas zieleni uniemożliwia nawet przekroczenie dla niezbędnych chodników i dróg dla rowerów. Pozostawienie tak nieuregulowanej materii z pewnością będzie rażącym przekroczeniem władztwa planistycznego.*

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

**Uzasadnienie:**

Ustalony w granicach terenów 24-MW24 i 26-M/U31 pięciometrowy pas zieleni wzdłuż obligatoryjnego ciągu pieszo-jezdnego może być wykorzystany na potrzeby nasadzenia szpaleru drzew, który jest wymagany wzdłuż tego ciągu jak również wprowadzenia małej retencji. Pas ten może być wliczany do wymaganej w granicach terenów 24-MW24 i 26-M/U31, powierzchni biologicznie czynnej. W celu umożliwienia przekraczania ww. pasa zieleni m.in. komunikacją kołową, do projektu planu wprowadzone zostaną zapisy doprecyzowujące możliwości jego zagospodarowania. Ideą ustalenia ww. ciągu pieszo-jezdnego wraz ze szpalerem drzew i pięciometrowym pasem zieleni była chęć zaakcentowania otwarcia w kierunku planowanego zbiornika retencyjnego (25-D). W wyniku uwzględnienia uwagi Spółki po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zrezygnowano z ustalenia linii zabudowy wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego zapewniających otwarcie widokowe. W zamian wprowadzono zapis o pięciometrowym pasie zieleni, co pozwoli właścicielowi na bardziej elastyczne zagospodarowanie nieruchomości.

*4.4 Spółka ponownie wskazuje także, że pozyskała dotychczas dla terenu objętego miejscowym planem ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę: decyzję z dnia 17.10.2022 sygn. akt WUIA-V.6740.172-6.2022.IG79206 dotyczącej budowy m.in. budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 154 przy ul. Kazimierza Wielkiego; decyzję z 4.04.2023 WUIA-V.6740.20-4.2023.LW12191 dotyczącej budowy m.in. 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 120/3, 120/16, 120/17, 153/2 przy ul. Kazimierza Wielkiego.*

*Powyższe decyzje przewidują rozwiązania niezgodne z wyłożonym projektem planu m.in. w zakresie braku obowiązku stworzenia szpalerów drzew, przydomowej zieleni rekreacyjnej, wydzielonych powierzchni między miejscami do parkowania z wprowadzonymi drzewami w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych. Jak zaś stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 30 października 2014 roku (II OSK 922/13): ustalenie najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę Gminną i powiatową nie może zostać pominięte przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia planu, a już na pewno uchwalenie tego planu nie może zmierzać do unicestwienia wcześniej podjętych zobowiązań publicznoprawnych, a takie przeświadczenie odnieść trzeba po zapoznaniu się z aktami sprawy, ustaleniami planistycznymi oraz argumentacją władz Gminy wskazującą w pismach procesowych motywy, którymi kierowały się władze Gminy przy uchwalaniu planu. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu podzielił ten pogląd w wyroku z dnia 3 września 2020 roku (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 7310), stwierdzając, iż określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej budowy, stanowi nabytą wartość prawną, która przez wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych, czyli ustanowienie nowego prawa powszechnie obowiązującego, godzi w istotę praw nabytych praw. Organ Gminy nie może zatem pomijać prawa do realizacji zamierzenia budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i ograniczać tego prawa albo jak w przedmiotowym przypadku wręcz go znosić bez szczegółowego uzasadnienia oraz wyważenia prywatnego interesu inwestora oraz publicznego interesu dotyczącego kształtowania ład przestrzennego. Przyjęcie miejscowego planu w takim właśnie kształcie jak został wyłożony, przy realizacji inwestycji zgodnie z cytowanymi wyżej pozwoleniami na budowę, naraża Spółkę na zarzut tego, że inwestycja została zrealizowana niezgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To zaś może stanowić podstawę do wszczęcia postępowań w oparciu o art. 59 ust. 3 Ustawy (pomimo tego, że przepis ten dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przyjmuje się zgodnie w orzecznictwie i doktrynie, że dotyczy on także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).*

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

**Uzasadnienie:**

Ustalenia projektu planu dotyczące obowiązku wprowadzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej, wydzielonych powierzchni między miejscami do parkowania z wprowadzonymi drzewami w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, szpalerów drzew, dotyczą wyłącznie nowych mieszkań i nowych projektowanych parkingów, dla których nie wydano pozwolenia na budowę przed uchwaleniem i uprawomocnieniem planu nr 1924. Dotyczy to także nasadzenia

szpalerów drzew, które nie są wymagane w planie obowiązującym nr 1910. Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności zmiany elementów zagospodarowania już zrealizowanych lub objętych pozwoleniem na budowę. Należy dodać, że do czasu uchwalenia projektu planu nr 1924 i jego ogłoszenia w dzienniku urzędowym oraz uprawomocnienia, obowiązują ustalenia planu obowiązującego nr 1910 na ww. terenie. Ponadto, ustalone w projekcie planu nr 1924 parametry urbanistyczne (jak maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy oraz minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej) w ramach trzech terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, obejmujących swym zasięgiem m.in. działki prywatne wymienione przez składającego uwagę – zostały określone na tym samym poziomie jak w planie obowiązującym nr 1910.

III. Projekt planu wyłożony był po raz trzeci do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.04.2024 r. do 30.04.2024 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 14.05.2024 r. do projektu planu wniesiono w dwóch pismach 3 uwagi:

**1. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 14.05.2024 r.**

*1.1 Wniosek o zwiększenie powierzchni usługowej na terenie obszaru planu. W projekcie planu tylko jedna działka, na której zlokalizowany jest pawilon handlowy Lidl, została objęta granicami terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową 32-U33. Jest to zbyt mało w odniesieniu do liczby mieszkańców. Maćkowy stanowi jedyną dzielnicę Gdańska pozbawioną pasażu handlowego, niewielkiej galerii handlowej, w której mieszkańcy mogliby wykonywać podstawowe zakupy oraz korzystać z różnych usług. Obecnie mieszkańcy muszą dojeżdżać samochodami do innych dzielnic lub miejscowości (np. Pruszcza Gdańskiego) w celu zrobienia zakupów, również tych podstawowych. W dzielnicy Maćkowy potrzebne jest miejsce handlowo-usługowe na kształt np. Centrum Kowale. W granicach projektu planu znajdują się działki niezagospodarowane takie jak m.in. obszary „c”, „d” i częściowo „b” wyznaczone w terenie 05-M/U31 przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa nie zmniejszy deficytu brakujących usług w tym rejonie, których jest zbyt mało w stosunku do potrzeb mieszkańców. Należy zwrócić uwagę, że spiętrzenie ruchu kołowego w dzielnicy Maćkowy nie wynika tylko i wyłącznie z braku dróg, ale również z braku usług w dzielnicy oraz braku możliwości przemieszczania się pieszo. W tym rejonie powstaje bardzo dużo mieszkań, jednak brakuje infrastruktury towarzyszącej.*

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

**Uzasadnienie:**

Jednym z celów sporządzenia planu była poprawa dostępności do usług o charakterze lokalnym. Projekt planu względem planu obowiązującego nr 1910 rezerwuje dodatkowe tereny pod funkcje usługowe i ustala miejsca gdzie w ramach przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego powinny zostać zrealizowane usługi.

W projekcie planu wyznaczono tereny pod zabudowę usługową. W rejonie skrzyżowania ulic Starogardzkiej (65-KD82) i Czerskiej (64-KD82) oraz Władysława Jagiełły (63-KD81) i ulicy Borkowskiej (59-KD81) wyznaczono łącznie cztery tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (32-U33, 14-U33, 45-U33, 51-U34). Na terenie 32-U33 położonym w rejonie skrzyżowania ulic Starogardzkiej (65-KD82) i Czerskiej (64-KD82) zlokalizowany jest już funkcjonujący pawilon handlowy Lidl. Po jego wschodniej stronie przy ulicy Czerskiej znajdują się również pawilony usługowe. Na terenie 14-U33 położonym w rejonie ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81) dopuszczono usługi w szerszym zakresie w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910. W terenie 45-U33 wyznaczonym w południowo-wschodniej części obszaru planu możliwa będzie realizacja usług społecznych - oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3 z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>. Także sąsiedni teren 51-U34, przeznaczony został pod usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej oraz usługi związane z opieką nad dziećmi do lat 3, z zielenią towarzyszącą na co najmniej 60% powierzchni terenu inwestycji. Oba tereny stanowią własność gminną, co ma istotne znaczenie przy wyznaczaniu rezerw np. pod funkcje usługowe. Należy podkreślić, że ewentualna zmiana przeznaczenia terenów niezagospodarowanych, będących własnością prywatną, np. z funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej (ustalonej również w planach obowiązujących) na wyłącznie usługową w istotny sposób ograniczyłaby możliwości inwestycyjne w ich obrębie w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących. Może to skutkować wystąpieniem właścicieli nieruchomości do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym

w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również na terenach 06-P/U41, 12-P/U41, 43-P/U41, 47-P/U41 przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową możliwa będzie lokalizacja zabudowy usługowej. Zabudowa usługowa jak usługi kultury, gastronomia, usługi społeczne, dopuszczona została także w wyznaczonych lokalizacjach w ramach dwóch terenów 37-ZP62 i 48-ZP62 przeznaczonych pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej jako dopełnienie przeznaczenia rekreacyjno-wypoczynkowego. Ponadto, w rejonie skrzyżowania ulic Starogardzkiej (65-KD82) i Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz przy planowanej ulicy dojazdowej 61-KD80 a także ulicy Borkowskiej (59-KD81) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej 05-M/U31, 26-M/U31 i 27-M/U31 ustalono wymóg realizacji frontów usługowych w kondygnacji parteru budynków. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów 26-M/U31 i 27-M/U31 ustalenie to nie będzie obowiązywać. Również na pozostałych terenach inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową M/U31 możliwa będzie lokalizacja zabudowy usługowej. Należy podkreślić, że w projekcie planu wyznaczono więcej terenów usługowych w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910, w którym jedynie teren położony przy ulicy Władysława Jagiełły oznaczony symbolem 035-U51 przeznaczony został pod usługi użyteczności publicznej – usługi oświaty. Tak więc, w granicach projektu planu, w szczególności w południowo-wschodniej jego części, zabezpieczono rezerwy terenowe, pod usługi, których realizacja może przyczynić się do poprawy dostępności m.in. do usług społecznych ale także pozostałych usług jak np. handel.

*1.2 W granicach obszaru projektu planu brakuje tras pieszych. Ustalony w terenie 05-M/U31 ciąg pieszo-rowerowy ze szpalerem drzew, prowadzący do ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) stanowiłby bardzo korzystne połączenie w kierunku np. pawilonu handlowego Lidl, skracając dojazd dookoła 16 minut w jedną stronę do 6 minut. Obecnie konieczne jest okrążenie osiedla z powodu braku chodnika pomiędzy obszarami „b” i „d” wyznaczonymi w projekcie planu w terenie 05-M/U31. Na osiedlu znajduje się około 300 mieszkań. Czy jest możliwe wykonanie tego ciągu w najbliższym czasie?*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu.**

#### **Uzasadnienie:**

W projekcie planu w ramach wybranych terenów inwestycyjnych oraz na części terenów przeznaczonych pod miejską zielenią urządzonej i planowane zbiorniki retencyjne ustalono obligatoryjne ciągi piesze, pieszo-rowerowe, pieszo-jezdne mające na celu zapewnienie dogodnej dostępności zarówno pieszej jak i rowerowej. Również w terenach drogowych ustalono w ramach minimalnego wyposażenia chodniki jednostronne lub obustronne. Wszystkie te elementy docelowo stworzą siatkę powiązań pieszych ułatwiających dogodne przemieszczanie się.

Należy zwrócić uwagę, że projekt miejscowego planu nie odnosi się do harmonogramu realizacji inwestycji zarówno publicznych jak i prywatnych – jest to poza zakresem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W e-mailu oprócz ww. uwag zawarte zostało stwierdzenie oraz pytanie, nie kwestionujące ustaleń projektu planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

**2.PPHU SUNDAY Adam Szafarowicz, ul. Kutrzeby 4, 99-400 Łowicz, pismo z dnia 14.05.2024 r.**

*Wniosek o usunięcie zapisu zawartego w ust. 7 pkt 8 karty terenu 20-M22 dla działki nr 129/2 obręb 94 (poprzednio działka nr 129) dotyczącego wymogu realizacji dachów stromych o symetrycznym kącie nachylenia połączy, minimum 30 stopni (§ 2 pkt 6 lit. a) i pozostawienie zapisu z obowiązującego planu miejscowego nr 1910. Inwestor prowadzi postępowanie w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji budowy 20 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej m.in. na działce 129/2 objętej granicami ww. terenu 20-M22. Uchwalenie projektu planu w najbliższym czasie spowoduje brak możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę projektowanej inwestycji mieszkaniowej, która procedowana jest już drugi rok.*

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

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu przeważająca część działki nr 129 (oznaczona na podkładzie mapowym do rysunku planu) objęta została granicami terenu inwestycyjnego 20-M22 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, w obrębie którego wprowadzono konieczność realizacji dachów stromych tak jak w planie obowiązującym nr 1910, ale o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i o jednolitej formie dla całych zespołów budynków. Rozszerzony zapis w ramach projektu planu dotyczący wymogu kształtu dachów w terenie 20-M22, w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910, został wprowadzony m.in. z uwagi na bliskie sąsiedztwo obszaru wpisanego do rejestru zabytków w postaci zespołu rezydencjonalnego w Gdańsku Lipcach oraz ze względów estetycznych i krajobrazowych. Ustalenie symetrycznych połaci dachowych dla dachów stromych jest często stosowane w planach miejscowych uchwalanych w Gdańsku i taki wymóg zawarto we wszystkich terenach znajdujących się w granicach projektu planu w przypadku realizacji dachów stromych. Zapewnia to kształtowanie spójnych pod względem estetycznym zespołów zabudowy, harmonijnie wpisujących się w krajobraz. Podobnie minimalny kąt nachylenia połaci dachowych ustalany na poziomie minimum 30 stopni (zgodnie z definicją dachu stromego zawartą w § 2 pkt 6 lit. a części tekstowej projektu planu) zapewnia jednoznaczny odbiór kształtu dachu jako stromego.

Należy zwrócić uwagę, że teren 20-M22 jest w niewielkim stopniu zainwestowany. W jego północno-zachodniej części zlokalizowany jest jeden budynek. Pozostała, przeważająca część ww. terenu jest niezabudowana, co pozwoli po wejściu w życie planu, na realizację jednorodnej pod względem kształtu dachu zabudowy.

Należy podkreślić, że w trakcie procedowania projektu planu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (PWKZ) odmówił uzgodnienia projektu planu postanowieniem ZN.5150.324.2022.MM z dnia 22.12.2022 r. odnosząc się m.in. do zapisu dotyczącego kształtu dachu na terenie 20-M22. PWKZ wskazał m.in. konieczność ustalenia w granicach terenu 20-M22 dachów stromych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 40-50°. Po przeprowadzeniu ponownych analiz dotyczących m.in. uwarunkowań historycznych w tym rejonie, stwierdzono, że wymagania PWKZ w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych są zbyt rygorystyczne. Projekt planu po ponownym przesłaniu do uzgodnień do PWKZ (bez wprowadzonych zmian w zakresie kształtu dachów na terenie 20-M22) został uznany za uzgodniony zgodnie z przepisem art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że nieprzedstawienie stanowiska w określonym terminie uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem przedłożonego projektu planu.

Należy dodać, że do czasu wejścia w życie przedmiotowego planu nr 1924, obowiązują ustalenia planu obowiązującego nr 1910 na ww. terenie, m.in. w zakresie kształtu dachu, który został określony jako stromy. Jeżeli inwestor nie uzyska decyzji o pozwoleniu na budowę do czasu uprawomocnienia projektu planu nr 1924, to będzie musiał uzyskać nową decyzję o pozwoleniu na budowę w oparciu o ustalenia planu nr 1924, który określa dla terenu 20-M22 kształt dachu stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2024 r.

**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 52-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Hokejowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 235 m
2. **Karta terenu nr 53-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Hokejowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 165 m
3. **Karta terenu nr 54-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 50 m
4. **Karta terenu nr 55-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 245 m
5. **Karta terenu nr 56-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 250 m
6. **Karta terenu nr 57-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 185 m
7. **Karta terenu nr 58-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 80 m
8. **Karta terenu nr 59-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Borkowskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 955m
9. **Karta terenu nr 60-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Kazimierza Wielkiego o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 400 m
10. **Karta terenu nr 61-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 305 m
11. **Karta terenu nr 62-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 115 m
12. **Karta terenu nr 63-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Władysława Jagiełły o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 310 m
13. **Karta terenu nr 64-KD82**, teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 250 m
14. **Karta terenu nr 67-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Feliksa Muzyka o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 30 m
15. **Karta terenu nr 69-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 110 m

16. **Karta terenu nr 70-KD82**, teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 610m
17. **Karta terenu nr 71-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Przemian o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 260 m
18. **Karta terenu nr 72-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Chychły o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 240 m
19. **Karta terenu nr 09-KX**, teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego – odcinek o długości 150m
20. **Karta terenu nr 22-KX**, teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego - odcinek o długości 65 m

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

## **II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ POZA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI DRÓG**

1. **karta terenu nr 24-MW24** budowa przewodu kanalizacji deszczowej długości 18 m w korytarzu infrastruktury technicznej na potrzeby przebiegu potoku M2.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy przewodu kanalizacji deszczowej kd jest budowa odcinka około 321,5m przewodu kanalizacji deszczowej w 64-KD82, 16-MW24, 17-M/U32, 14-U33, 63-KD81 i 405 m potoku M2 w 19-D wraz ze zbiornikiem retencyjnym ZP2 oraz odcinka poza granicami planu.

2. **karta terenu nr 16-MW24** - budowa przewodu kanalizacji deszczowej kd o długości 44,5 m w korytarzu infrastruktury technicznej (szer. 8 m), na potrzeby przebiegu potoku M2.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy przewodu kanalizacji deszczowej kd jest budowa odcinka około 258m przewodu kanalizacji deszczowej w 17-M/U32, 14-U33, 63-KD81 oraz 405 m potoku M2 w 19-D wraz ze zbiornikiem retencyjnym ZP2 oraz odcinka poza granicami planu.

3. **karta terenu nr 17-M/U32** - budowa przewodu kanalizacji deszczowej kd o długości 202 m w korytarzu infrastruktury technicznej (szer. 8 m), na potrzeby przebiegu potoku M2.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy przewodu kanalizacji deszczowej kd jest budowa odcinka około 55m przewodu kanalizacji deszczowej w 14-U33 i 63-KD81 oraz 405 m potoku M2 w 19-D wraz ze zbiornikiem retencyjnym ZP2 oraz odcinka poza granicami planu.

4. **karta terenu nr 14-U33** - budowa przewodu kanalizacji deszczowej kd o długości 43 m w korytarzu infrastruktury technicznej (szer. 8 m), na potrzeby przebiegu potoku M2.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy przewodu kanalizacji deszczowej kd jest budowa odcinka około 12 m przewodu kanalizacji deszczowej w 63-KD81 oraz 405 m potoku M2 w 19-D wraz ze zbiornikiem retencyjnym ZP2 oraz odcinka poza granicami planu.

5. **karta terenu nr 14-U33** - budowa przewodu kanalizacji deszczowej kd o długości 37 m w korytarzu infrastruktury technicznej (szer. 8 m), na potrzeby odwodnienia zbiornika retencyjnego, karta 18-D, do potoku M2.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy przewodu kanalizacji deszczowej jest budowa odcinka około 55m przewodu kanalizacji deszczowej w 14-U33, 63-KD81 oraz 405 m potoku M2 w 19-D wraz ze zbiornikiem retencyjnym „ZP2” oraz odcinka poza granicami planu.



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**