

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rudniki rejon ulicy Gdańskiego Kolejarza w mieście Gdańsku

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

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon ulicy Gdańskiego Kolejarza w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1528) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 7,2 ha, położony na południowym skraju zabudowy mieszkaniowej w Rudnikach, na wschód od ulicy Sitowie i w bezpośrednim sąsiedztwie kolejowej bazy transportowej od południa.

§ 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) **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;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą.

- w karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
 - c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - d) powierzchnia rzutu lukarn, przykrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane;
- 6) **rekreacyjna zielen przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zieleni minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 7) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;
- 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 ciek naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 11) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, historyczne granice i podziały;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;
- 3) UK teren usług kultury i rozrywki;
- 4) KDL teren drogi lokalnej;
- 5) KDD teren drogi dojazdowej;
- 6) I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;
- 7) ZP teren zieleni urządzonej.

§ 4. Ustalane w planie parametry i wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność oraz nadziemna 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	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
4.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
5.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
6.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
7.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 2
8.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 2
9.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3

10.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
11.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
12.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
13.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5

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:

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.

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 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 technicznych,
- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) 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.

§ 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 12 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 12.2, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
 - 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,86 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: budynki zamieszkania zbiorowego.

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, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) obowiązujące:
 - od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD, 08.2 KDD i 09.3 KDD),
 - przebiegające po frontowych i bocznych elewacjach istniejących budynków,
- b) nieprzekraczalne:
 - od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza 06.1 KDL,
 - wyznaczone pomiędzy istniejącymi budynkami;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,7;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku na planie prostokąta;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla głównych brył budynków przy obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a – stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym względem dróg dojazdowych (07.1 KDD, 08.2 KDD i 09.3 KDD),
 - b) dla pozostałych budynków:
 - stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - dla zabudowy jednokondygnacyjnej: dowolny,
 - c) dla rozbudowywanej części budynku, której wysokość nie przekracza poziomu okapu dachu głównej bryły budynku: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD, 08.2 KDD, 09.3 KDD i 06.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: przeważająca część terenu, jak na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 17; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony:

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

- 2) materiał elewacyjny – tynk;
- 3) zachowanie historycznych podziałów na działki, jak na rysunku planu;
- 4) zachowanie historycznych przedogródków pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą – zagospodarowanie zielenią.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachu w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

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: przeważająca część terenu ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust.7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie, zwierciadło wód gruntowych regulowane pracą pompowni odwadniającej;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.2 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 02.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: budynki zamieszkania zbiorowego.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
 - a) obowiązujące – po frontowych i bocznych elewacjach istniejących budynków, usytuowanych od ulicy Tarniny,
 - b) nieprzekraczalne w północnej części terenu, pomiędzy elewacjami bocznymi budynków a linią rozgraniczającą teren;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,7;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku na planie prostokąta;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla głównych brył budynków przy obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a – stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym względem ulicy Tarniny (poza granicami planu),
 - b) dla pozostałych budynków:
 - stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - dla zabudowy jednokondygnacyjnej: dowolny,
 - c) dla rozbudowywanej części budynku, której wysokość nie przekracza poziomu okapu dachu głównej bryły budynku: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Tarniny (poza granicami planu),
 - b) od ulicy Rzędnej (06.1 KDL 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;

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

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 17; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12;
- 2) materiał elewacyjny – tynk;
- 3) zachowanie historycznych podziałów na działki, jak na rysunku planu;
- 4) zachowanie historycznych przedogródków pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą – zagospodarowanie zielenią.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachu w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

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 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie, zwierciadło wód gruntowych regulowane pracą pompowni odwadniającej;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: budynki zamieszkania zbiorowego.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek gospodarczy w północnej części terenu, wykraczający poza nieprzekraczalną linię zabudowy.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD) oraz ulicę Sitowie (poza granicami planu).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) obowiązujące od strony ulicy Sitowie (poza granicami planu) i od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD),

b) nieprzekraczalna od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL);

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,0;

5) wysokość zabudowy: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – 250 m²,

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” – 160 m²,

b) rzut głównej bryły budynku na planie prostokąta,

c) maksymalna szerokość ściany szczytowej budynku – 12,0 m,

d) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy ustala się równą odległość pomiędzy nadziemnymi częściami budynków – minimalnie 10 m, maksymalnie 12 m, nie dotyczy inwestycji realizowanej na działce nr 196, obr. 0115;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” w układzie szczytowym względem ulicy Sitowie (poza granicami planu),

- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” w układzie kalenicowym względem ulicy Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD),
 - c) dopuszcza się wyłącznie lukarny o dachu pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - d) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują;
- 9) dla zabudowy wielorodzinnej na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się obowiązek realizacji przedogródków, pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą – zagospodarowanie zielenią.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
- a) od ulicy Sitowie (poza granicami planu),
 - b) od ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL i 07.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren, jak na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 17; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12;
- 2) materiał elewacyjny – tynk.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających teren;

- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachu w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

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 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej dn 110 mm, jak na rysunku planu;
- 4) wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) teren odwadniany mechanicznie, zwierciadło wód gruntowych regulowane pracą pompowni odwadniającej;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.2 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 04.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczególne wykluczenia: budynki zamieszkania zbiorowego.

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, 10, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych pomiędzy obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi odcinki ulicy Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD i 08.2 KDD).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) obowiązujące od strony ulic Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD i 08.02 KDD),
 - b) nieprzekraczalna od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL);
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,0;
 - 5) wysokość zabudowy: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m;
 - 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 160 m²,
 - b) rzut głównej bryły budynku na planie prostokąta,
 - c) maksymalna szerokość ściany szczytowej budynku – 12,0 m,
 - d) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy ustala się równą odległość pomiędzy nadziemnymi częściami budynków – minimalna 10 m, maksymalna 12 m;
 - 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 8) kształt dachu stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci i układzie kalenicowym względem ulic Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD i 08.2 KDD):
 - a) dopuszcza się wyłącznie lukarny o dachu pulpitem (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitem lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - b) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują;
 - 9) dla zabudowy wielorodzinnej na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
 - 10) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się obowiązek realizacji przedogródków pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą – zagospodarowanie zielenią.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL, 07.1 KDD i 08.2 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 17; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12;
- 2) materiał elewacyjny – tynk.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających teren;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachu w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

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 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie, zwierciadło wód gruntowych regulowane pracą pompowni odwadniającej;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.1 UK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: UK teren usług kultury i rozrywki:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: 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 ust. 7, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy nieprzekraczalna od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL), jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,0;

5) wysokość zabudowy: minimalna – dowolna, maksymalna – 8,0 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 230 m²;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachu w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

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 ustala się.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie, zwierciadło wód gruntowych regulowane pracą pompowni odwadniającej;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 06.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: 06.1 KDL teren drogi lokalnej – ulica Gdańskiego Kolejarza, odcinek ulicy Rzęsnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,5 m do 40,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Sitowie (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Tarniny (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 13; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony: zachowanie historycznego przebiegu drogi.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;

2) realizowanie zieleni w pasie drogowym w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7 i 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: jednostronny o szerokości minimalnej 2,0 m po północnej stronie jezdni;
- 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 ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 07.1 KDD, 08.2 KDD, 09.3 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenów: 07.1, 08.2, 09.3.

2. Powierzchnia terenów:

- 1) dla terenu 07.1 KDD: 0,13 ha;
- 2) dla terenu 08.2 KDD: 0,14 ha;
- 3) dla terenu 09.3 KDD: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenów: KDD tereny dróg dojazdowych – odcinki ulicy Gdańskiego Kolejarza.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 07.1 KDD: od 10,5 m do 19,0 m,
 - b) dla terenu 08.2 KDD: od 10,0 m do 24,0 m,
 - c) dla terenu 09.3 KDD: od 13,5 m do 23,0 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 Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny: 07.1 KDD, 08.2 KDD oraz przeważająca część terenu 09.3 KDD, jak na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 13; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony: zachowanie historycznego przebiegu rowów melioracyjnych, dróg i placów na ich zakończeniu.

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. 6, 7, 11 i 14.

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

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów tereny: 07.1 KDD, 08.2 KDD oraz przeważająca część terenu 09.3 KDD, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zastosowanie przekrojów ulic w formie przestrzeni współdzielonych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 10.1

2. Powierzchnia terenu: 0,82 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni – główny rów odwadniający:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 10-13;
- 2) wlot ciągu pieszego na zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, łączącego ulicę Sitowie (poza granicami planu) z ciągiem pieszym w terenie 12.2 ZP, o którym mowa w § 18 ust. 6 pkt 2 oraz z ulicą Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD) poprzez wlot, o którym mowa w pkt 4;
- 3) wlot ciągu pieszego na wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, łączącego ulicę Rzęsną (06.1 KDL), z ciągiem pieszym w terenie 12.2 ZP, o którym mowa w § 18 ust. 6 pkt 2;
- 4) wlot ciągu pieszego, jak na rysunku planu, łączącego ulicę Gdańskiego Kolejarza (07.1 KDD) z ulicą Sitowie (poza granicami planu) poprzez wlot ciągu pieszego, o którym mowa w 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 Rzęsnej (06.1 KDL), od ulicy Sitowie (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych – wyklucza się,
 - b) rowerów – dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 17; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony: zachowanie historycznego przebiegu rowów melioracyjnych.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zachowanie odkrytego koryta rowów melioracyjnych; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogenicznej wokół brzegów rowów;
- 5) do utwardzenia powiązań pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2-4, ustala się zastosowanie nawierzchni naturalnych przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 6) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego).

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) obowiązkowe oświetlenie powiązania pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, zgodnie z ust. 11;
- 4) ustala się wyposażenie minimalne: miejsca do siedzenia, kosze na śmieci;
- 5) powiązanie piesze, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, należy realizować częściowo w terenie 12.2. ZP poprzez ciąg pieszy, o którym mowa w § 18 ust. 6 pkt 2.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, jak na rysunku planu, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się zapewnienie drogi eksploatacyjnej dla obsługi rowów o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, z zastrzeżeniem § 18 ust. 18 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 11.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP teren zieleni urządzonej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: 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. 10-13;

- 2) ciąg pieszy wzdłuż rowu melioracyjnego, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący odcinki ulicy Gdańskiego Kolarza (07.1 KDD, 08.2 KDD).

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 Gdańskiego Kolarza (07.1 KDD, 08.2 KDD);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych – wyklucza się,
 - b) rowerów – dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren stanowi obszar o wartościach kulturowych – osiedle „Miałki Szlak” – zgodnie z ust. 17; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony: zachowanie historycznego przebiegu rowu melioracyjnego.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowanie odkrytego koryta rowu z dopuszczeniem realizacji przejść w formie kładek i pomostów;
- 4) do utwardzenia ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, ustala się zastosowanie nawierzchni naturalnych przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 5) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 6) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- b) obowiązkowe oświetlenie ciągu, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 3) zielen: obowiązkowa, zgodnie z ust. 11;
- 4) ustala się wyposażenie minimalne: miejsca do siedzenia, kosze na śmieci.

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: cały teren ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: istniejący rów odwadniający – należy zachować funkcję układu odwadniającego teren.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.2 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI REJON ULICY GDAŃSKIEGO KOLEJARZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1528

1. Numer terenu: 12.2.

2. Powierzchnia terenu: 1,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP teren zieleni urządzonej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11-13;
- 2) ciąg pieszy wzdłuż północnej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 3) wlot ciągu pieszego, jak na rysunku planu, stanowiący główne wejście do parku od strony ulicy Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL);
- 4) ciągi piesze w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m łączące główne wejście do parku, o którym mowa w pkt 3, z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 2, co najmniej w dwóch punktach po wschodniej i zachodniej stronie rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie;
- 5) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, ustala się strefy zieleni wysokiej;

6) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu, ustala się strefę aktywności.

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 Gdańskiego Kolarza (06.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych – wyklucza się,
 - b) rowerów – dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 3) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu:
 - a) ustala się maksymalną ochronę zadrzewień,
 - b) wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej vegetacji drzew,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru: 80%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu, ustala się:
 - a) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru: 60%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) zachowanie odkrytego koryta rowu melioracyjnego; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowu w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny;
- 6) umocnienie brzegu rowu ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;

- 7) do utwardzenia obszarów siłowni zewnętrznych, placów zabaw, a także ciągów pieszych ustala się zastosowanie nawierzchni naturalnych przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 8) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:
 - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu – dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania,
 - b) na pozostałym obszarze: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 3) zielen: obowiązkowa zgodnie z ust. 11;
- 4) dla obszarów, wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu:
 - a) ustala się wyposażenie minimalne: miejsca do siedzenia,
 - b) wyklucza się realizację urządzeń sportowych, placów zabaw i wybiegów dla psów;
- 5) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu, ustala się:
 - a) wyposażenie minimalne: miejsca do siedzenia, stoły piknikowe, stojaki na rowery, kosze na śmieci,
 - b) wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych (w tym np. miejsc do gier, przyrządów do ćwiczeń) dla wszystkich grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i osób starszych), z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania całego terenu, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze, w tym te, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 4, rodzaje nawierzchni, zielen, oświetlenie, elementy małej architektury (w tym miejsca do siedzenia, pergole, trejaże itp.) na podstawie całościowej koncepcji.

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 ustala się.

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

- 1) ciąg pieszy, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, stanowi część drogi eksploatacyjnej obsługującej rów odwadniający (w terenie 10.1 I-W-Z), o której mowa w § 16 ust.18;
- 2) istniejący rów odwadniający – należy zachować funkcję układu odwadniającego teren.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

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

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

§ 20. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki-Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku, uchwała nr XXIX/847/2000 z dnia 30 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15, poz. 122 z dnia 21.02.2001 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki Błonia – Zachód w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/265/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 153, poz. 2863 z dnia 14.11.2007 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki Błonia rejon węzła Elbląska Trasy Sucharskiego i szkoły przy ulicy Miałki Szlak w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIII/903/17 z dnia 12 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 684 z dnia 20.02.2017 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.12.2024 r. do 24.01.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 07.02.2025 r. do projektu planu wniesiono w 2 pismach 4 uwagi.

1. Osoba prywatna

- 1.1. *Wnosi o usunięcie z projektu planu 1528, zapisów dla terenu 02.2 MN-U, dotyczących ustalenia intensywności zabudowy (0,5) oraz pozostawienie zapisów jak w planie obowiązującym (1505).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Plan obowiązujący (Rudniki – Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku z 2000 roku) nie ustala intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie. Zgodnie z aktualnymi przepisami, z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów, które należy w planie miejscowym określić obowiązkowo jest maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy. Celem ustalenia tego parametru jest kształtowanie zabudowy na danym obszarze z poszanowaniem ładru przestrzennego, który zapewnia odpowiednie wykorzystanie terenu.

W projekcie planu ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (0,5), dopasowaną do charakteru zespołu zabudowy, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako osiedle „Miałki Szlak”. Parametr ten został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jako odpowiedni dla obszaru o wartościach kulturowych, w którym ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy. W związku z powyższym uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia.

- 1.2. *Zaznacza, że zapisy dotyczące kształtu dachu, ograniczają możliwości poprawy warunków mieszkaniowych w przypadku rozbudowy istniejącego budynku na działce 108/1. Wnosi o pozostawienie zapisów jak w planie obowiązującym.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Plan obowiązujący (Rudniki – Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku z 2000 roku) mimo, że nie określa literalnie kształtu dachów, w ust.10 kraty terenu 06-31 ustala jednak warunek konserwatorski – „należy utrzymać charakter zabudowy istniejącej pierzei ulicznej”. Ponowne analizy przestrzenne, w tym ocena wartości historycznych zespołu zabudowy wykazały, że możliwe jest wprowadzenie zmian w zakresie kształtu dachów. Zapis został zmodyfikowany, tak by ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci oraz usytuowania kalenicy, dotyczyły wyłącznie głównej bryły budynku, stojącej na obowiązującej linii zabudowy, czyli w istniejącej pierzei ulicznej. Projekt planu z naniesioną zmianą uzyskał zgodę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Osoba fizyczna

- 2.1. *Wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości budynków do 8m w terenie 01.1 MN-U.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Maksymalna wysokość zabudowy 11m w terenie 01.1 MN-U jest utrzymaniem ustalenia z planu obowiązującego. Obniżenie tego parametru skutkowałoby obniżeniem wartości nieruchomości położonych w granicach tego terenu, co wiąże się z potencjalnymi roszczeniami o odszkodowanie. W tej kwestii uwaga nie została uwzględniona.

2.2. *Prośba o uzupełnienie zapisu dotyczącego kształtu dachu o zapis mówiący, że symetryczny kąt połaci dotyczy tylko głównej bryły budynku.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ponowne analizy przestrzenne, w tym ocena wartości historycznych zespołu zabudowy wykazały, że możliwe jest wprowadzenie zmian w zakresie ustaleń kształtu dachów. Zapis został zmodyfikowany, tak by ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci oraz usytuowania kalenicy, dotyczyły wyłącznie głównej bryły budynku, stojącej na obowiązującej linii zabudowy. Projekt planu z naniesioną zmianą uzyskał zgodę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2025 r. do 14.05.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 28.05.2025 r. do projektu planu po drugim wyłożeniu wniesiono w 1 piśmie 1 uwagę.

Osoba fizyczna

Wnosi o zmianę zapisów projektu planu w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki nr 166/9 obr. 115, polegającą na zmniejszeniu odległości od granicy działki lub przywróceniu jej zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewzględniona**

Uzasadnienie:

Przeważająca część obszaru objętego granicami planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – obszar o wartościach kulturowych osiedla „Miałki Szlak”, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania Rudniki – Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku z 2000 r. w ust.10 karty terenu 06-31 również ustala warunek konserwatorski – „należy utrzymać charakter zabudowy istniejącej pierzei ulicznej”.

Na etapie uzgodnień i opiniowania, na podstawie postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZN.5150.172.2024.MM z dnia 28.10.2024 r., ustalono w projekcie planu (m.in. w karcie terenu 01.1 MN-U) rodzaj i przebieg linii zabudowy, zgodnie z otrzymanymi wytycznymi – „*obowiązujące linie zabudowy po obrysie elewacji frontowych i bocznych obiektów zlokalizowanych na froncie działki (pomiędzy obiektami (...)) linie maksymalne nieprzekraczalne*”. Mają one na celu ochronę struktury przestrzennej historycznego zespołu zabudowy. Przebieg linii zabudowy był szczegółowo konsultowany z PWKZ i był podstawą wydania postanowienia uzgadniającego projekt planu.

Aby zachować strukturę i charakter tej części dzielnicy Rudniki, na obszarach niezabudowanych, przeznaczonych pod inwestycje w zachodniej części planu, również zostały wprowadzone obostrzenia dotyczące kształtowania zabudowy. Poza liniami zabudowy ustalono: ograniczenie rzutów nowoprojektowanych budynków, wysokość budynków, kształt dachu i usytuowanie kalenicy względem ulic. Aby dodatkowo chronić układ urbanistyczny tej części osiedla, nowa zabudowa może powstać jedynie w formie niewielkich, rytmicznie zlokalizowanych budynków (poprzez ustalenie szerokości ściany szczytowej i odległości między nadziemnymi częściami budynków).

Projekt planu utrzymuje parametry planu obowiązującego i nie zamyka możliwości rozwojowych przedmiotowej działki, o ile nie wpłynie to na rytm i charakter pierzei ulicy Gdańskiego Kolejarza.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2025 r.

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

BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

Budowa odcinka rowu głównego w terenie 10.1 I-W-Z o długości około 510 m.

Realizacja finansowana przez Gminę Miasta Gdańska z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę