

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Górny rejon ulic Jarowej i Krętej 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 2025 r. poz. 1153) **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 Wrzeszcz Górny rejon ulic Jarowej i Krętej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0865) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 16,0 ha, położony we Wrzeszczu Górnym pomiędzy ulicą Sobieskiego, Smoluchowskiego i ulicą tzw. Medyków.

§ 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) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,

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

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

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

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

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

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

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

9) **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, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

10) **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;

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

- 12) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 13) **struktura przestrzenna zespołu zieleni** – zespół następujących cech: układ dróg, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu;
- 14) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 15) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 16) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 17) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 18) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i drzwi;
- 19) **ochrona historycznej stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania okien i drzwi;
- 20) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całych modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- 21) **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) ośnowa 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;
- 22) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie głównie 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 niekolidujący 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 nieprzekraczających 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;
- 23) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;
- 24) **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) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 3) **MW tereny zabudowy wielorodzinnej;**
- 4) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 5) **ZP63 tereny urządzonych ogólnodostępnych parków leśnych;**
- 6) **ZL lasy;**
- 7) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 8) **KD81 tereny ulic lokalnych.**

§ 4. 1. Ustalane w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Ustalane w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i 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	rowerów

			zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	obszar całego miasta
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	
			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	100 m ² 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	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
19.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
20.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3

21.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
22.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
23.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
24.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
25.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budowli i obiektów inżynierskich,
- d) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,

- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;
- 3) 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 dziewiętnaście terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 19.

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

3. Ustalenia dla terenu 01-U33 znajdują się w § 9, dla terenów 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M22, 06-M22 znajdują się w § 10, dla terenu 07-MN21 znajdują się w § 11, dla terenów 08-ZP63, 09-ZP63 znajdują się w § 12, dla terenu 10-ZL znajdują się w § 13, dla terenów 11-KD81, 12-KD81 znajdują się w § 14, dla terenu 13-KD81 znajdują się w § 15, dla terenów 14-KD80, 15-KD80, 16-KD80 znajdują się w § 16, dla terenów 17-MW, 18-MW, 19-MW znajdują się w § 17.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 2,50 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej zawierającej w zależności od potrzeb usługi: szkolnictwa wyższego, nauki, oświaty, kultury, biurowo-administracyjne, sportu, rekreacji, kultu religijnego, gastronomii, opieki nad dziećmi do lat 3, zdrowia; dopuszcza się: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynki zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty samochodowe i pojazdów mechanicznych;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) salony samochodowe;
- 6) obiekty handlowe;

- 7) targowiska;
- 8) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe i magazyny.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynki z dachami płaskimi: budynek dawnej biblioteki w północnej części terenu oraz budynki gospodarcze w południowej części terenu.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji garaży w częściach kondygnacji nadziemnych budynków położonych od strony ulicy Sobieskiego, z wyłączeniem niezbędnych zjazdów do garaży podziemnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
 - a) obowiązujące – po obrysie budynku o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 10 pkt 2; nie dotyczy wind, o których mowa w pkt 6,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne – w północnej i południowej części terenu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) 35% – dla obszaru wydzielonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu,
 - b) 80% – dla obszaru wydzielonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 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: 0 m, maksymalna:
 - dla budynku przy ul. Sobieskiego 18 (dawne Królewskie Seminarium Nauczycielskie): 30 m, nie dotyczy wieży zegarowej,
 - dla wieży zegarowej budynku przy ul. Sobieskiego 18 (dawne Królewskie Seminarium Nauczycielskie): 40 m,
 - dla budynków zlokalizowanych w obszarze wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w południowej części terenu: 6 m,
 - dla budynków zlokalizowanych w obszarze wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w północnej części terenu: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: 0 m, maksymalna: 15 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dla budynku przy ul. Sobieskiego 18 dopuszcza się trzy szyby windowe zlokalizowane od strony elewacji tylnej, niewidocznej od ulicy Sobieskiego (poza granicami planu);
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dach stromy z symetrycznym układem głównych połaci:
 - lukarny, okna i przeszklenia połaciowe – usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu, w osiach okien niższych kondygnacji; dopuszcza się lokalizowanie osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza, ryzalitu, wieży), a w przypadku braku elementów budynku takich jak np. okna, wykusze, ryzalitu, wieże – dopuszcza się lokalizowanie w osi symetrii połaci dachowej,

- suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 50% długości ściany, nad którą się znajdują,
- dla dachu mansardowego: lukarny mogą być usytuowane jedynie w dolnych połaciach dachu; pozostałe warunki lokalizacji lukarn – zgodnie z tiret pierwsze; dopuszcza się przeszklenia dachowe inne niż lukarny (np.: okna połaciowe, świetliki, szklane połacie) tylko w górnych połaciach dachu mansardowego, przy czym na połaciach górnych nachylonych do poziomu pod kątem większym niż 30° przeszklenia te należy lokalizować w osiach lukarn w połaci dolnej albo w osi symetrii górnej połaci dachowej,
- dla wiatrołapów, przedsionków, ganków, werand, ogrodów zimowych, galerii, łączników, wind zewnętrznych, lukarn itp. drugorzędnych elementów budynków (nie dotyczy ryzalitów i wykuszy) – dopuszcza się dach o minimalnym nachyleniu do 12°.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Sobieskiego (poza granicami planu), od ulicy Krętej (14-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej A: zespół dawnego Królewskiego Seminarium Nauczycielskiego (obecnie Politechnika Gdańska):
 - a) ochronie podlega:
 - struktura przestrzenna zespołu zabudowy: budynek główny seminarium (wraz ze skrzydłami i przybudówką od wschodu), budynek mieszkalny dla nauczycieli (połączony z budynkiem głównym piętrowym łącznikiem z przejazdem bramnym), dziedziniec (plac) przed gmachem głównym,
 - struktura przestrzenna zespołu zieleni: układ parku i ogrodów użytkowych względem budynków, ukształtowanie i topografia terenu,
 - b) zasady ochrony:
 - historyczna granica zespołu do zachowania i uczytelnienia w zagospodarowaniu terenu,
 - uczytelnić zachowaną kompozycję zieleni z podziałem na park i ogrody użytkowe oraz uzupełnić nową zielenią przestrzeń pomiędzy budynkami a ogrodzeniem od strony ul. Sobieskiego, z odtworzeniem historycznego ogrodu przed budynkiem mieszkalnym dla nauczycieli (na podstawie zachowanej dokumentacji archiwalnej),
 - odtworzyć historyczny przebieg ścieżek w parku i w ogrodach użytkowych (na podstawie zachowanej dokumentacji archiwalnej),
 - utrzymać tarasowy charakter ukształtowania terenu,

- ogrodzenie od strony ul. Sobieskiego, jak na rysunku planu: zachowanie historycznej formy, materiału i kolorystyki murowanych elementów ogrodzenia, zalecane odtworzenie drewnianych przęseł ogrodzenia, skrzydeł bram oraz zadaszenia furt (na podstawie zachowanej dokumentacji archiwalnej);
- 2) budynek o wartościach kulturowych położony przy ul. Sobieskiego 18, dawne Królewskie Seminarium Nauczycielskie – jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 6,
 - b) materiał elewacyjny wraz z historycznym, autentycznym detalem architektonicznym: tynk tradycyjny – faktura baranka oraz gładki na obramieniach ścian wieży; kamień: na ścianie wieży (do wysokości okapu skrzydeł budynku usytuowanych prostopadle do ul. Sobieskiego), na cokole gmachu głównego oraz bonie na narożnikach skrzydeł budynku; odslonięta drewniana konstrukcja szkieletowa; portale z piaskowca oraz ozdobne obramienia drzwi i okien,
 - c) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna w naturalnym kolorze spieku – czerwona, matowa: mnich-mniszka na dachach głównych oraz karpiówka na dachach wieży, wykuszy, małych ryzalitów i na kominach,
 - d) kompozycja elewacji w tym wielkość, proporcje oraz rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) historyczna forma stolarki (okiennej i drzwiowej) wraz z historyczną kolorystyką.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 2) wschodnia 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 (historyczne założenie parkowo-ogrodowe):
 - zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do urządzenia i utwardzenia ścieżek,
 - nowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej komponować w nawiązaniu do historycznego układu zieleni oraz do istniejącej zieleni chronionej, z zastosowaniem gatunków rodzimych lub szlachetnych występujących historycznie na tym terenie,
 - zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 4) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 5) nakaz kompleksowego zabezpieczenia i odwodnienia skarp w środkowej i wschodniej części terenu, na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w pkt 3;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 7) 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 i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż zachodniej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu;
- 9) zakaz makroniwelacji na całym terenie.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;

- 2) 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);
- 3) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w naturalnym kolorze spieku (czerwona matowa).

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) budynek o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 10 pkt 2, położony przy ul. Sobieskiego 18 (dawne Królewskie Seminarium Nauczycielskie) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) we wschodniej części terenu dwa pomniki przyrody, jak na rysunku planu, nr 481 (jarzab szwedzki) i nr 482 (lipa amerykańska) – zagospodarowanie strefy wokół pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi (o numerze 3945) wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska.

§ 10. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M22, 06-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numery terenów: 02, 03, 04, 05, 06.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 02-M22: 1,04 ha;
- 2) 03-M22: 1,23 ha;
- 3) 04-M22: 0,70 ha;

4) 05-M22: 1,52 ha;

5) 06-M22: 0,85 ha.

3. Przeznaczenie terenów: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej. Dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: usługi zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7 – dopuszcza się odbudowę, a także rozbudowę zgodnie z ust. 7 pkt 6 lit. a;
- 2) budynek usługowy w terenie 03-M22, przy ul. Krętej 1 – dopuszcza się odbudowę, a także rozbudowę zgodnie z ust. 7 pkt 6 lit. a;
- 3) garaże zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy;
- 4) obiekty budowlane niebędące budynkami, o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b – dopuszcza się remont, przebudowę, odbudowę, a także rozbudowę z zachowaniem istniejącej wysokości.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 12;
- 2) ciąg pieszy w północnej części terenu 03-M22, oznaczony na rysunku planu cyfrą „1”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ulicę Krętą (15-KD80) z drogą wewnętrzną, prowadzącą do ul. Jarowej (13-KD81) w kierunku południowym – jak na rysunku planu,
- 3) ciąg pieszy w południowej części terenu 05-M22, oznaczony na rysunku planu cyfrą „2”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ulicę Krętą (16-KD80) z ciągiem pieszym w terenie 10-ZL oznaczonym cyfrą „10”, o którym mowa w § 13 ust. 6 pkt 4 – jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:

a) obowiązujące, jak na rysunku planu:

- w terenie 02-M22: w południowej części terenu, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków – od strony ul. Krętej (14-KD80) oraz na niezabudowanej nieruchomości przy ul. Krętej 48c jako uzupełnienie układu przestrzennego zabudowy,

- w terenie 03-M22:

-- w zachodniej, południowej i wschodniej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d” – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków – od strony ul. Sobieskiego (poza granicami planu), ul. Jarowej (13-KD81) i ul. Krętej (15-KD80),

-- w północnej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „d” – w linii elewacji frontowych budynków – od strony ul. Krętej (14-KD80),

- w terenie 04-M22:

- w północnej i wschodniej części terenu, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków – od strony ul. Krętej (14-KD80, 15-KD80),
- w zachodniej części terenu, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” – w linii elewacji frontowych i po obrysie elewacji bocznych budynków – od strony ul. Krętej (15-KD80),
- w terenie 05-M22: w zachodniej, północnej i wschodniej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „e” – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków – od strony ul. Sobieskiego (poza granicami planu), ul. Jarowej (13-KD81) i ul. Krętej (16-KD80),
- w terenie 06-M22: w północnej części terenu, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków – od strony ul. Krętej (16-KD80) i ul. Jarowej (13-KD81),

b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu:

- w terenie 02-M22:
 - w północnej części terenu, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków szeregowych,
 - w zachodniej części terenu, w obszarach wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b” – w linii łączącej elementy ścian szczytowych budynków,
 - w środkowej i południowej części terenu, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” – pomiędzy budynkami na przedłużeniu tylnych lub bocznych elewacji budynków,
- w terenie 03-M22: w północnej, zachodniej, południowej i wschodniej części terenu – pomiędzy budynkami na przedłużeniu tylnych lub bocznych elewacji budynków,
- w terenie 04-M22:
 - w północnej i wschodniej części terenu, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – pomiędzy budynkami na przedłużeniu tylnych lub bocznych elewacji budynków,
 - w środkowej części terenu, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” – wzdłuż frontowych elewacji budynków od strony wewnętrznej drogijazdowej,
 - w południowej części terenu od strony ul. Jarowej (13-KD81),
- w terenie 05-M22:
 - w zachodniej, północnej i wschodniej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „e” – pomiędzy budynkami na przedłużeniu tylnych lub bocznych elewacji budynków,
 - w południowej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d” – wokół zabudowy szeregowej,
- w terenie 06-M22:
 - w zachodniej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c” i „d” – wzdłuż ul. Krętej (16-KD80),
 - w części północnej terenu, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – na przedłużeniu elewacji bocznych budynków,
 - od strony północnej w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” – po obrysie elewacji frontowych budynków szeregowych,
 - od strony południowej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d” – po obrysie elewacji bocznej budynku szeregowego;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
minimalna: 0, maksymalna: 40%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) 40%:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,
- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 04-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 05-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”,
- dla terenu 06-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”,

b) 50%:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”,
- dla terenu 03-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „d”,
- dla terenu 04-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”,
- dla terenu 05-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „e”,
- dla terenu 06-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”,
- dla terenu 03-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „d”,
- dla terenu 04-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”,
- dla terenu 05-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „e”,
- dla terenu 06-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”,

b) minimalna: 0, maksymalna 1,3 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,
- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 04-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,

- dla terenu 05-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”,
- dla terenu 06-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 0 m, maksymalna:
 - dla budynków z dachami płaskimi, o których mowa w pkt 8 lit. c: 10 m,
 - dla pozostałych budynków: 13 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: 0 m, maksymalna: 13 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) dla budynków istniejących, o powierzchni zabudowy większej niż ustalona w pkt 2, dopuszcza się zwiększenie tej powierzchni o maksymalnie 10% istniejącej powierzchni zabudowy, wyłącznie w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub likwidowania barier architektonicznych, poprzez budowę elementów budynku takich jak: np. windy, dźwigi osobowe, obudowane podnośniki pionowe, wiatrołapy, przedsionki, ganki, werandy, pomieszczenia na odpady, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a i pkt 4 lit. a,
- b) usytuowanie głównej kalenicy dachu: równoległe do ulicy, przy czym dla zabudowy szeregowej – główna kalenica równoległa do ścian frontowych budynków w danym szeregu;

7) formy zabudowy:

a) wolnostojąca:

- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”,
- dla terenu 04-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”,
- dla terenu 05-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,
- dla terenu 06-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,

b) bliźniacza:

- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”,
- dla terenu 04-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 06-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,

c) szeregowa:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,
- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 05-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”,
- dla terenu 06-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”,

d) wolnostojąca i bliźniacza:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”,
- dla terenu 05-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „e”,

e) wolnostojąca i szeregową: dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,

f) szeregową i bliźniacza: dla terenu 05-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”,

g) dowolna: dla garaży i budynków gospodarczych;

8) kształt dachu:

a) stromy dwuspadowy z symetrycznym układem głównych połaci:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” – dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami,
- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami oraz dach kopertowy,
- dla terenu 03-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d” – dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami, dach kopertowy; na częściach budynków takich jak: wykusz, ryzalit, wieża, dobudówka, dopuszcza się dach wielospadowy z symetrycznym układem połaci,
- dla terenu 04-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami,
- dla terenu 05-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „e” – dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami,
- dla terenu 06-M22 – w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,

b) dach dwuspadowy, przy czym kąt nachylenia połaci dachowych oraz lokalizację kalenicy należy przyjąć takie same jak w sąsiednich budynkach w szeregu:

- dla terenu 02-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,
- dla terenu 05-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 06-M22, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”,

c) dach płaski – połacie dachowe nachylone do poziomu pod kątem nie większym niż 12°:

- dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”,
- dla terenu 04-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”,
- dla terenu 05-M22, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”,
- dla terenu 06-M22, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”,
- dla zabudowy jednokondygnacyjnej, zlokalizowanej na tyłach budynku przy ul. Krętej 2;

d) dla dachów, o których mowa w lit. a i b ustala się:

- lukarny o dachu symetrycznym dwuspadowym albo 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,
 - lukarny, okna i przeszklenia połaciowe – usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu, w osiach okien niższych kondygnacji; dopuszcza się lokalizowanie osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza, ryzalitu, wieży), a w przypadku braku elementów budynku takich jak np. okna, wykusze, ryzality, wieże – dopuszcza się lokalizowanie w osi symetrii połaci dachowej,
 - suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości ściany, nad którą się znajdują,
 - dla dachu mansardowego: lukarny mogą być usytuowane jedynie w dolnych połaciach dachu, pozostałe warunki lokalizacji lukarn – zgodnie z tiret drugie; dopuszcza się przeszklenia dachowe inne niż lukarny (np.: okna połaciowe, świetliki, szklane połacie) tylko w górnych połaciach dachu mansardowego, przy czym na połaciach górnych nachylonych do poziomu pod kątem większym niż 30° przeszklenia te należy lokalizować w osiach lukarn w połaci dolnej albo w osi symetrii górnej połaci dachowej,
- e) dla wiatrołapów, przedsionków, ganków, werand, ogrodów zimowych, galerii, łączników, wind zewnętrznych itp. drugorzędnych elementów budynków (nie dotyczy lukarn, ryzalitów i wykuszy) – dopuszcza się dach płaski o nachyleniu do 12°,
- f) dla obiektów (lub ich części) wbudowanych w skarpe – dopuszcza się stropodach o nachyleniu do 12° lub nachyleniu takim samym jak nachylenie skarpy, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 lit. d.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) dla 02-M22: od ulicy Krętej (14-KD80),
- b) dla 03-M22: od ulicy Krętej (14-KD80 i 15-KD80), od ulicy Jarowej (13-KD81), od ulicy Sobieskiego (poza granicami planu),
- c) dla 04-M22: od ulicy Krętej (14-KD80 i 15-KD80),
- d) dla 05-M22: od ulicy Jarowej (13-KD81), od ulicy Krętej (16-KD80), od ulicy Sobieskiego (poza granicami planu),
- e) dla 06-M22: od ulicy Krętej (16-KD80);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

- 1) zachodni fragment terenu 02-M22, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej A: zespół dawnego Królewskiego Seminarium Nauczycielskiego (obecnie Politechnika Gdańska); zasady ochrony: historyczna granica zespołu do zachowania i uczynienia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) tereny 03-M22, 04-M22 oraz części terenów 02-M22, 05-M22, 06-M22, jak na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej B: zespół zabudowy mieszkaniowej ulic Jarowej, Krętej i Sobieskiego w historycznej Królewskiej Dolinie; ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12,
 - b) należy utrzymać historyczny przebieg ulic wraz z ich przekrojem poprzecznym,
 - c) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu, do zachowania i uczynienia w zagospodarowaniu terenu,
 - d) należy zachować przedogródki, o których mowa w ust. 11 pkt 3 lit. a;
- 3) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 54, 56, 58, 60, 62/64, przy ul. Jarowej 2, 3 oraz przy ul. Krętej 2, 7, 8/9, 10-11, 12-13, 37/38, 43, 44, 45, 49 i 50/51 – jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku bez wtórnych przybudówek w tym kształt dachu z główną kalenicą równoległą do ulicy, dopuszcza się rozbudowę tylko od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy,
 - b) kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) materiał wykończenia elewacji: tynk, jego faktura i kolorystyka oraz elementy drewniane,
 - d) historyczna stolarka (okienna i drzwiowa) wraz z jej kolorystyką lub historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) historyczny, autentyczny detal architektoniczny:
 - gzymsy podokapowe (ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 26, 36, 38, 40 i 42, ul. Jarowa 2 i 3 oraz ul. Kręta 2, 7, 8/9, 10-11, 12-13, 43, 44, 45, 49 i 50/51),
 - attyki w ścianach szczytowych (ul. Sobieskiego 20, 26, 36 i 42),
 - gzyms międzykondygnacyjny (ul. Kręta 10-11 i 45 oraz ul. Jarowa 2 i 3),
 - opaski drzwiowe (ul. Sobieskiego 62/64),
 - portale (ul. Kręta 44),
 - opaski okienne (ul. Sobieskiego 42, 58, 60 i 62/64, ul. Kręta 8, 10-11, 12-13 i 50/51),
 - okiennice (ul. Kręta 8 – w ścianie szczytowej i frontowej od strony ulicy, ul. Kręta 12 i 13 – w ścianie frontowej od strony ulicy),
 - dekoracja frontowych ścianek lukarn (ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 26, 36, 38, 40 i 42),
 - betonowe parapety (ul. Kręta 43, 44 i 45, ul. Jarowa 2 i 3),
 - portyk z czterema filarami podtrzymujący taras przy ul. Krętej 43,
 - f) historyczna forma detalu architektonicznego:
 - lukarny (ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 54, 56, 60, 62/64),
 - okno w dachu typu „wół oczko” (ul. Kręta 43),
 - werandy przy elewacjach szczytowych i tylnych,
 - świetliki w drzwiach zewnętrznych (ul. Sobieskiego 24 i 62/64),
 - g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna karpieńska ułożona w koronkę w naturalnym kolorze spieku – czerwona, matowa; dachówka ceramiczna esówka w naturalnym kolorze spieku – czerwona, matowa; dopuszcza się pokrycie bitumiczne dla budynków przy ul. Krętej 49;

- 4) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Sobieskiego 28, 30, 32 i 34, przy ul. Jarowej 4 i 5 oraz przy ul. Krętej 1 – jak na rysunku planu; ochronie podlegają:
- a) bryły budynków bez wtórnych przybudówek w tym kształt dachów z główną kalenicą równoległą do ulicy, dopuszcza się rozbudowę tylko od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy,
 - b) kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) materiał wykończenia elewacji: tynk, jego faktura i kolorystyka oraz elementy drewniane,
 - d) historyczna stolarka (okienna i drzwiowa) wraz z jej kolorystyką lub historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) historyczny, autentyczny detal architektoniczny:
 - gzymsy podokapowe (ul. Sobieskiego 28, 30 i 32 oraz ul. Jarowa 4 i 5),
 - attyki w ścianach szczytowych (ul. Sobieskiego 28 i 34),
 - dekoracja frontowych ścianek lukarn (ul. Sobieskiego 30),
 - betonowe parapety (ul. Jarowa 4),
 - f) historyczna forma detalu architektonicznego: lukarny (ul. Sobieskiego 30, 32 i 34), werandy przy elewacjach szczytowych i tylnych,
 - g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna karpiówka ułożona w koronkę w naturalnym kolorze spieku – czerwona, matowa;
- 5) dla obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 3 i 4:
- a) zlokalizowanych przy ul. Sobieskiego i Jarowej: dopuszcza się wyłącznie lukarny stanowiące uzupełnienie lukarn już istniejących (powtarzające historyczną zasadę lokalizacji, formę i gabaryt - lukarny pojedyncze), okna połaciowe dopuszcza się wyłącznie w elewacjach nieekspozowanych (niewidocznych) z przyległych ulic oraz nie dopuszcza się przeszkleń połaciowych na żadnej z połaci, przy czym:
 - dla budynku zlokalizowanego przy ul. Jarowej 2/3 – nie dopuszcza się realizacji nowych lukarn, okien połaciowych i przeszkleń na połaci ekspozowanej (widocznej) z przyległych ulic,
 - dla budynku przy ul. Jarowej 5 dopuszcza się lukarnę od strony ekspozowanej (widocznej) z ul. Jarowej i ul. Sobieskiego wyłącznie powtarzającą historyczną zasadę lokalizacji, formę i gabaryt lukarn budynku zlokalizowanego przy ul. Sobieskiego 58,
 - b) zlokalizowanych przy ulicy Krętej: nie dopuszcza się nowych lukarn i okien połaciowych na połaciach ekspozowanych (widocznych) z przyległych ulic oraz nie dopuszcza się przeszkleń połaciowych na żadnej z połaci, przy czym:
 - dla budynku zlokalizowanego przy ul. Krętej 49 – nie dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych na żadnej z połaci,
 - dla budynku zlokalizowanego przy ul. Krętej 2 – dopuszcza się lukarnę od strony ekspozowanej (widocznej) z ul. Krętej wyłącznie powtarzającą zasadę lokalizacji, formę i gabaryt lukarny budynku zlokalizowanego przy ul. Krętej 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny 02-M22, 04-M22, 05-M22 i 06-M22 oraz część terenu 03-M22, jak na rysunku planu, objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzące płat strukturalny;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu:

- a) w terenach: 02-M22 (w obszarze „b”), 03-M22 (w obszarach „a”, „b” i „d”), 04-M22 (w obszarze „a”), 05-M22 (w obszarach „a”, „b” i „e”), 06-M22 (w obszarze „a”) – jako przedogródki przed obiektami, o których mowa w ust. 10 pkt 3 i 4; w obszarze przedogródka należy utrzymać min. 50% powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne, dojazdy (bez miejsc postojowych),
- b) w terenie 04-M22 (w obszarze „b”) – jako zieleń przydomowa (ogrody) na zapleczu budynków przy ul. Krętej (14-KD80 i 15-KD80); należy utrzymać min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) drzewa do zachowania w terenach 03-M22 i 04-M22, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 5) zakaz makroniwelacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
- 2) 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);
- 3) pokrycie dachu:
 - a) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu równym lub większym niż 22° – dachówka ceramiczna lub betonowa w naturalnym kolorze spieku (czerwona, matowa),
 - b) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 22° – blacha (z wykluczeniem blachy trapezowej i falistej) w naturalnym kolorze materiału ceramicznego (czerwona, matowa),
 - c) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 15° – dowolne;
 - d) dla połaci stropodachów, o których mowa w ust. 7 pkt 8 lit. f – nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, 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 2;
- 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:

- 1) budynki położone przy ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 54, 56, 58, 60, 62/64, przy ul. Jarowej 2, 3 oraz przy ul. Krętej 2, 7, 8/9, 10-11, 12-13, 37/38, 43, 45, 49 i 50/51, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren 05-M22 (obszar wyznaczony linią podziału wewnętrznego i oznaczony literą „c”) oraz teren 06-M22 graniczą z terenem leśnym 10-ZL – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu dla terenów: 02-M22: 0,4; 03-M22 i 05-M22: 0,45; 04-M22 i 06-M22: 0,5;
- 2) teren 06-M22 oraz części terenów 02-M22, 03-M22, 04-M22 i 05-M22, jak na rysunku planu, znajdując się w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi (o numerach 3942 i 3945), wykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) fragmenty terenów 02-M22 i 04-M22, położone poza terenami, o których mowa w ust. 18 pkt 2 – znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych niewykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numer terenu: 07.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN21 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe. Dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: usługi zamieszkania zbiorowego.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, wokół istniejącego budynku;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 0 m, maksymalna: 8 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: 0 m, maksymalna: 8 m;

- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy z symetrycznym układem głównych połaci, z wykluczeniem dachu mansardowego:
- lukarny o dachu dwuspadowym, symetrycznym,
 - lukarny, okna i przeszklenia połaciowe – usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu, w osiach okien niższych kondygnacji; dopuszcza się lokalizowanie osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza, ryzalitu, wieży), a w przypadku braku elementów budynku takich jak np. okna, wykusze, ryzalitu, wieże – dopuszcza się lokalizowanie w osi symetrii połaci dachowej,
 - suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości ściany, nad którą się znajdują,
 - dla części budynków takich jak: wiatrołapy, ganki, werandy, ogrody zimowe, galerie, łączniki, windy zewnętrzne itp. (nie dotyczy lukarn, ryzalitów i wykuszy) – dopuszcza się dach o nachyleniu do 12°.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Smoluchowskiego (11-KD81 i poza granicami planu) poprzez ciągi pieszo-jezdne w terenie 08-ZP63, o których mowa w § 12 ust. 6 pkt 2 lit. a i b;
- 2) miejsca do parkowania samochodów i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 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 dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 3) zakaz makroniwelacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) 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);

- 3) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub betonowa, z zachowaniem jednakowego koloru dla wszystkich połaci dachowych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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 odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) teren znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych niewykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 12. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 08-ZP63, 09-ZP63 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numery terenów: 08, 09.

2. Powierzchnia terenów:

- 1) 08-ZP63: 1,59 ha;
- 2) 09-ZP63: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP63 teren urządzonego ogólnodostępnego parku leśnego – obszar zadrzewiony, przystosowany dla funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych i edukacyjnych.

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 u przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12 i 13;
- 2) w terenie 08-ZP63:
 - a) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu cyfrą „3”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1,
 - b) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu cyfrą „4”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2,

- c) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „5”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ulicę Krętą (14-KD80) z ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym na rysunku cyfrą „3” – jak na rysunku planu,
 - d) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „6”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ulicę Smoluchowskiego (11-KD-81 i poza granicami planu) z ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym na rysunku cyfrą „3” – jak na rysunku planu,
 - e) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji; oznaczony na rysunku planu cyfrą „7”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ulicę Smoluchowskiego (11-KD81 i poza granicami planu) z ciągiem pieszo-jezdnym (poza granicami planu) stanowiącym dojazd do Zbiornika Wody Stary Sobieski (poza granicami planu);
- 3) w terenie 09-ZP63: odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji; oznaczony na rysunku planu cyfrą „8”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy w terenie 10-ZL, oznaczony cyfrą „9” z ciągiem pieszym w terenie 05-M22, oznaczonym cyfrą „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 drogową:

- a) dla terenu 08-ZP63: od ulicy Smoluchowskiego (11-KD81 i poza granicami planu), od ulicy Jarowej (13-KD81), od ulicy Krętej (14-KD80), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1 i 2,
- b) dla terenu 09-ZP63: od ulicy Krętej (16-KD80);

2) miejsca do parkowania:

- a) samochodów osobowych: wyklucza się,
- b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 5) dla terenu 08-ZP63 nakaz kompleksowego zabezpieczenia skarp;
- 6) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 7) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;

- 8) 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. 11 i 13;
- 2) 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);
- 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, zgodnie z ust. 11;
- 4) dla terenu 09-ZP63 ustala się wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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 zachodniej części terenu 09-ZP63 pomnik przyrody, jak na rysunku planu, nr 33/2023 (głaz narzutowy) – zagospodarowanie strefy wokół pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu cyfrą „3”, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 lit. a, stanowi dojazd do Zbiornika Wody Stary Sobieski, historycznego, podziemnego zbiornika wody pitnej, obecnie nieczynnego, położonego pomiędzy ul. Sobieskiego i Traugutta – nawierzchnia ciągu o konstrukcji i nośności dostosowanej do ruchu pojazdów technicznych obsługujących obiekty budowlane typu podziemny zbiornik wody;
- 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu cyfrą „4”, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 lit. b, stanowi dojazd do nieruchomości przy ul. Krętej 47 – nawierzchnia ciągu o konstrukcji i nośności dostosowanej do ruchu pojazdów obsługujących zabudowę jednorodzinną;
- 3) część terenu 08-ZP63, jak na rysunku planu, znajduje się w granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi o numerze 3945, wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren 09-ZP63, jak na rysunku planu, znajduje się w granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi o numerze 3942, wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) północna część terenu 08-ZP63 położona w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się dostosowanie przebiegu i szerokości ciągów, o których mowa w ust. 6 pkt 2, do ukształtowania terenu oraz położenia drzew;
- 2) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska;

- 3) część terenu 08-ZP63 położona poza terenem, o którym mowa w ust. 18 pkt 3, znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numer terenu: 10.

2. Powierzchnia terenu: 4,25 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZL – las.

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. 11-13;
- 2) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji oznaczony na rysunku planu cyfrą „8”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „9”, o którym mowa w pkt 3 z ciągiem pieszym w terenie 05-M22, oznaczonym na rysunku planu cyfrą „2”, poprzez teren 09-ZP63;
- 3) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „9”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ulicę Smoluchowskiego (12-KD81 i poza granicami planu) z polaną „a”, o której mowa w pkt 5 – jak na rysunku planu,
- 4) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji; oznaczony na rysunku planu cyfrą „10”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 1,5 m, łączący ciąg pieszy w terenie 05-M22, oznaczony na rysunku planu cyfrą „2” z tzw. ulicą Medyków (poza granicami planu);
- 5) leśna polana rekreacyjna w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – jak na rysunku 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 Smoluchowskiego (12-KD81 i poza granicami planu), od ulicy Jarowej (13-KD81) i od ulicy tzw. Medyków (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: nie dotyczy;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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) w południowo-wschodniej części terenu znajduje się obszar przyrodniczo cenny (zbiorowisko ciepłolubnych muraw) – zachowanie składu gatunkowego tworzącego zbiorowisko, zgodnego z warunkami siedliskowymi i zapewnienie warunków rozwoju występującej roślinności;
- 3) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: punkt widokowy o niepełnej panoramie (pod nazwą "Widok XVIII – Totwenek"), jak na rysunku planu, na szczycie wzniesienia od strony tzw. ul. Medyków, na skraju polany, o której mowa w ust. 6 pkt 5.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych i polany leśnej, o których mowa w ust. 6 pkt 2-5:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: zakaz lokalizacji;
- 3) zieleń: 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:

- 1) w południowej części terenu pomnik przyrody, jak na rysunku planu, nr 32/2023 (głaz narzutowy) – zagospodarowanie strefy wokół pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren leśny – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ciągi pieszce, o których mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu, poprowadzone w śladzie istniejących ścieżek terenowych;
- 2) zachodni i południowy fragment terenu, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi o numerze 3942, wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się dostosowanie przebiegu i szerokości ciągów, o których mowa w ust. 6 pkt 2-4, do ukształtowania terenu oraz położenia drzew;
- 2) obszar, o którym mowa w ust. 11 pkt 2 – do objęcia ochroną;
- 3) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska;
- 4) część terenu położona poza terenem, o którym mowa w ust. 18 pkt 2 – znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, niewykazanym w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 14. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 11-KD81, 12-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numery terenów: 11, 12.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 11-KD81: 0,03 ha;
- 2) 12-KD81: 0,21 ha.

3. Klasa i nazwy ulic: KD81 tereny ulicy lokalnej – fragmenty ulicy Smoluchowskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 11-KD81: od 0 m do 3,0 m,
 - b) dla terenu 12-KD81: od 1,5 m do 8,5 m;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z tzw. ulicą Medyków (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Dębinki (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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) zieleń: obowiązkowa, zgodnie z 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:

- 1) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Smoluchowskiego położonej poza granicami planu, o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z trasą rowerową w formie jednostronnej drogi rowerowej lub pasów rowerowych wraz z chodnikiem i miejscami do parkowania samochodów osobowych;

- 2) część terenu 12-KD81, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi (o numerze 3942), wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu 11-KD81 znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 2) część terenu 12-KD81 położona poza terenem, o którym mowa w ust. 14 pkt 2, znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numer terenu: 13.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – ulica Jarowa.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 17,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Sobieskiego (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Smoluchowskiego (11-KD81, 12-KD81 oraz poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: części terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej B (zespół zabudowy mieszkaniowej ulic Jarowej, Krętej i Sobieskiego w historycznej Królewskiej Dolinie); zasady ochrony: należy zachować historyczny przekrój ulicy Jarowej wraz z podziałem na jezdnię i chodniki.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: dowolne;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna;
- 3) zieleń: obowiązkowa, zgodnie z ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: wschodnia część terenu, od skrzyżowania z ul. Krętą (15-KD80 i 16-KD80) do skrzyżowania z ul. Smoluchowskiego (poza granicami planu), znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych niewykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 16. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 14-KD80, 15-KD80, 16-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numery terenów: 14, 15, 16.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 14-KD80: 0,31 ha;
- 2) 15-KD80: 0,11 ha;
- 3) 16-KD80: 0,28 ha.

3. Klasa i nazwy ulic: KD80 teren ulicy dojazdowej – ulica Kręta.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

- a) dla terenu 14-KD80: od 6,5 m do 31,0 m,
- b) dla terenu 15-KD80: od 7,0 m do 17,0 m,
- c) dla terenu 16-KD80: od 6,5 m do 34,5 m;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne:

- a) dla terenów 14-KD80 i 16-KD80: chodnik, plac do zawracania,
- b) dla terenu 15-KD80: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Jarową (13-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Sobieskiego (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny 15-KD80 i 16-KD80 oraz część terenu 14-KD80, jak na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej B (zespół zabudowy mieszkaniowej ulic Jarowej, Krętej i Sobieskiego w historycznej Królewskiej Dolinie); zasady ochrony:

- 1) zachowanie historycznego przebiegu i przekroju ulicy Krętej z podziałem na jezdnię i chodniki, wraz z owalnym placem i zieleńcem;
- 2) zachowanie materiału i sposobu ułożenia nawierzchni z kostki brukowej:
 - a) w zachodniej części terenu 14-KD80 (odcinek od ul. Sobieskiego do owalnego placu) oraz we wschodniej części terenu 14-KD80 (odcinek od owalnego placu w kierunku terenu 08-ZP63),
 - b) w północnej części terenu 15-KD80 (zakręt w kierunku terenu 14-KD80),

c) w południowej części terenu 16-KD80 (na placu do zawracania).

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 2) w terenie 14-KD80 szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu oraz przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „a” w terenach 14-KD80 i 16-KD80; dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do urządzenia i utwardzenia ścieżek;
- 4) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 5) wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: dowolne;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: obowiązkowa, zgodnie z ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) nawierzchnie z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2: jezdnie i krawężniki – kamienne, chodniki – kamienne lub betonowe.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: pomnik przyrody nr 572 (głaz narzutowy) w terenie 14-KD80 – zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie dotyczy.

§ 17. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 17-MW, 18-MW, 19-MW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC JAROWEJ I KRĘTEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0865

1. Numery terenów: 17, 18, 19.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 17-MW: 0,25 ha;

2) 18-MW: 0,16 ha;

3) 19-MW: 0,35 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: usługi zamieszkania zbiorowego.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7 – dopuszcza się odbudowę, a także rozbudowę zgodnie z ust. 7 pkt 6 lit. a.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące, jak na rysunku planu:

- w terenie 17-MW i 19-MW – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków – od strony ul. Sobieskiego (poza granicami planu) i ul. Jarowej (13-KD81),
- w terenie 18-MW – po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynku – od strony ul. Krętej (14-KD80),

b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu – pomiędzy budynkami oraz na przedłużeniu tylnych lub bocznych elewacji budynków;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 0 m, maksymalna: 12 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: 0 m, maksymalna: 12 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) dla budynków istniejących dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, ustalonej w pkt 2, o maksymalnie 10% w stosunku do stanu istniejącego, wyłącznie w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub likwidowania barier architektonicznych, poprzez budowę elementów budynku takich jak: np. windy, dźwigi osobowe, obudowane podnośniki pionowe, wiatrołapy, przedsionki, ganki, werandy, pomieszczenia na odpady, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b,

b) usytuowanie głównej kalenicy dachu:

- dla budynków przy obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a – równoległe do ulicy,
- dla budynków zlokalizowanych przy ulicy Sobieskiego 52 i Jarowej 1, prostopadle do ulicy Sobieskiego (poza granicami planu),
- dla pozostałych budynków: dowolne;

7) formy zabudowy:

- a) wolnostojąca i bliźniacza: dla terenów 17-MW i 18-MW,
- b) pierzejowa: dla terenu 19-MW;

8) kształt dachu stromy dwuspadowy z symetrycznym układem głównych połaci, przy czym:

- a) lukarny o dachu symetrycznym dwuspadowym albo 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,
- b) lukarny, okna i przeszklenia połaciowe – usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu, w osiach okien niższych kondygnacji; dopuszcza się lokalizowanie osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza, ryzalitu, wieży), a w przypadku braku elementów budynku takich jak np. okna, wykusze, ryzality, wieże – dopuszcza się lokalizowanie w osi symetrii połaci dachowej,
- c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości ściany, nad którą się znajdują,
- d) dla wiatrołapów, przedsionków, ganków, werand, ogrodów zimowych, galerii, łączników, wind zewnętrznych itp. drugorzędnych elementów budynków (nie dotyczy lukarn, ryzalitów i wykuszy) – dopuszcza się dach płaski o nachyleniu do 12°.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) dla 17-MW: od ulicy Jarowej (13-KD81) oraz od ulicy Sobieskiego (poza granicami planu),
- b) dla 18-MW: od ulicy Krętej (14-KD80),
- c) dla 19-MW: od ulicy Sobieskiego (poza granicami planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

1) tereny 17-MW, 18-MW oraz 19-MW, jak na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej B: zespół zabudowy mieszkaniowej ulic Jarowej, Krętej i Sobieskiego w historycznej Królewskiej Dolinie, ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy; zasady ochrony:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12,
- b) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu, do zachowania i uczytelnienia w zagospodarowaniu terenu,
- c) należy zachować przedogródki, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

- 2) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Sobieskiego 44/50, 52, 66, 68, 70 i 72, przy ul. Jarowej 1 oraz przy ul. Krętej 48 – jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlegają:
- a) bryła budynku bez wtórnych przybudówek w tym kształt dachu z główną kalenicą równoległą do ulicy, przy czym dla budynku przy ul. Sobieskiego 52 kalenica prostopadła do ulicy,
 - b) zwiększenie powierzchni zabudowy, o którym mowa w ust. 7 pkt 6 lit. a, dopuszcza się od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy,
 - c) kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) materiał wykończenia elewacji: tynk, jego faktura i kolorystyka oraz elementy drewniane,
 - e) historyczna stolarka (okienna i drzwiowa) wraz z jej kolorystyką lub historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) historyczny, autentyczny detal architektoniczny:
 - gzymsy podokapowe (ul. Sobieskiego 52 oraz ul. Jarowa 1),
 - attyki w ścianach szczytowych (ul. Sobieskiego 52, ul. Jarowa 1 oraz Kręta 48),
 - portale (ul. Sobieskiego 66, 68, 70 i 72),
 - daszki nad wejściami (ul. Sobieskiego 44/50),
 - betonowe parapety (ul. Kręta 48),
 - g) historyczna forma detalu architektonicznego:
 - lukarny (ul. Sobieskiego 44/50, 66, 68, 70 i 72),
 - werandy przy elewacjach szczytowych i tylnych,
 - h) rodzaj pokrycia dachu:
 - dachówka ceramiczna, karpówka ułożona w koronkę w naturalnym kolorze spieku czerwona, matowa (ul. Sobieskiego 52 oraz Jarowa 1),
 - dachówka ceramiczna esówka w naturalnym kolorze spieku – czerwona, matowa (Sobieskiego 44/50, 66, 68, 70, 72),
 - dopuszcza się pokrycie bitumiczne dla budynku przy ul. Krętej 48;
- 3) dla budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 2:
- a) zlokalizowanych przy ul. Sobieskiego i Jarowej: dopuszcza się wyłącznie lukarny stanowiące uzupełnienie lukarn już istniejących (powtarzające historyczną zasadę lokalizacji, formę i gabaryt) lukarny pojedyncze, okna połaciowe dopuszcza się wyłącznie w elewacjach nieekspozowanych (niewidocznych) z przyległych ulic oraz nie dopuszcza się przeszkleń połaciowych na żadnej z połaci,
 - b) zlokalizowanych przy ulicy Krętej: nie dopuszcza się nowych lukarn i okien połaciowych na połaciach ekspozowanych (widocznych) z przyległych ulic oraz nie dopuszcza się przeszkleń połaciowych na żadnej z połaci.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) tereny 18-MW i 19-MW oraz część terenu 17-MW, jak na rysunku planu, objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzące płat strukturalny;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu – jako przedogródki przed obiektami, o których mowa w ust. 10 pkt 2; w obszarze przedogródka należy utrzymać min. 50% powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne, dojazdy (bez miejsc postojowych);
- 4) zakaz makroniwelacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
- 2) 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);
- 3) pokrycie dachu:
 - a) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu równym lub większym niż 22° – dachówka ceramiczna lub betonowa w naturalnym kolorze spieku (czerwona, matowa),
 - b) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 22° – blacha (z wykluczeniem blachy trapezowej i falistej) w naturalnym kolorze materiału ceramicznego (czerwona, matowa),
 - c) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 15° – papa;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: budynki położone przy ul. Sobieskiego 44/50, 52, 66, 68, 70 i 72, przy ul. Jarowej 1 oraz przy ul. Krętej 48, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu dla terenów: 18-MW: 0,4; 17-MW i 19-MW: 0,45;
- 2) części terenów 17-MW, 18-MW oraz 19-MW, jak na rysunku planu, znajdują się w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi (o numerach 3942 i 3945), wykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Wrzeszcz Górny rejon ulic Jarowej i Krętej 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).

§ 19. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki w rejonie ulic Dębowej i Powstańców Warszawskich w mieście Gdańsku, uchwała Nr XVI/481/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 4 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160, poz. 3300 z 13 grudnia 2003 roku).

§ 20. 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 06.05.2024 r. do 04.06.2024 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 18.06.2024 r. do projektu planu po pierwszym wyłożeniu wniesiono w 7 pismach 60 uwag.

1. **Osoba fizyczna**, mail z dnia 04.06.2024 r., pismo wpływ 18.06.2024 r. (L.dz. 2062/062024)

- 1.1. *Uwaga do §10 ust.12 pkt 3 lit. c – pokrycie dachu: „dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 15° - papa” (str. 20) – wnioskuję o zmianę wymogu papy jako jedyne go możliwego materiału pokryciowego dla ww. dachów, np. o dodanie po słowie „papa” słów „lub inne”.*

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały możliwość ustalenia innych pokryć dachowych dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 15° (§ 10 ust. 12 pkt 3 lit. c). Zmiana w projekcie planu uzyskała uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej PWKZ).

- 1.2. *Uwaga do §12 i §13 – wnioskuję o takie zapisy planu miejscowego, które będą maksymalnie chroniły istniejącą florę i faunę z jak najmniejszą ingerencją człowieka w stan istniejący.*

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

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP) głównym narzędziem służącym ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu, jest ustalenie odpowiedniego przeznaczenia terenu. Zapisy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zgodnie z brzmieniem art.15 ust.2 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają również dla poszczególnych wydzielonych terenów zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Należy nadmienić, że równolegle funkcjonują także przepisy zawarte w nadrzędnych aktach prawa powszechnego.

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ochrona zasobów środowiska została zabezpieczona poprzez zachowanie zasadniczej, największej powierzchniowo, części kompleksu leśnego. W omawianym projekcie planu dla ewidencyjnych gruntów leśnych, rozciągających się na południe od ul. Jarowej i budujących największy obszarowo kompleks zwartej roślinności drzewiastej ustalono, w przeważającej mierze, przeznaczenie na lasy (teren 10-ZL). Należy wskazać, że do obszaru tego włączono także pas zadrzewionego gruntu rolnego sąsiadujący od strony wschodniej z kompleksem zabudowy. Rozwiązanie to umożliwi zachowanie w nieprzekształconej formie tych zasobów środowiska przyrodniczego, które występują w tym rejonie we wnętrzu obszarów pokrytych roślinnością drzewiastą. Zapisami planu zabezpieczone są ponadto walory obszaru przyrodniczo cennego (zbiorowisko ciepłolubnych muraw). Plan zawiera również nakaz zachowania składu gatunkowego obszaru pokrytego zbiorowiskami leśnymi, zgodnego z warunkami siedliskowymi oraz nakaz zapewnienia warunków rozwoju występującej tu roślinności. Zapisy projektu planu zawierają także informację, że na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska.

Dla mniej rozległych powierzchniowo gruntów leśnych, zlokalizowanych na północ od ul. Jarowej, ustalono przeznaczenie na ogólnodostępny park leśny (teren 08-ZP63). Jakikolwiek zagospodarowanie, które będzie mogło zostać zrealizowane w tym rejonie, w oparciu o zapisy planu, będzie się wiązało z niewielką ingerencją w stan zasobów środowiska przyrodniczego, z pewnością nie będzie ono skutkowało wyłączeniem tego obszaru z naturalnych procesów. Należy wskazać, że

pokrywająca ten obszar roślinność leśna zostanie w przeważającej mierze utrzymana a potencjalne zainwestowanie ograniczy się do niewielkich powierzchni.

Należy podkreślić, że w odniesieniu do wszystkich wyznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu terenów parków leśnych (08-ZP63 i 09-ZP63 - § 12 ust. 11) ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, tj.: obowiązujący poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (80%), maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi, zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-jezdnych. W dalszej części tekstu planu (§ 12 ust. 19) dodano zalecenie stosowania urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego). W przypadku zapisów dla terenu parków leśnych podano informację, że na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska.

Poza wymienionymi wyżej terenami parków leśnych, na cele nieleśne przeznaczone zostały jedynie niewielkie fragmenty zlokalizowane w części południowo – zachodniej tej części gruntu leśnego (tereny 05-M22), a także pasy gruntów leśnych rozciągające się wzdłuż ulicy Smoluchowskiego, co jest związane z koniecznością poszerzenia pasa drogowego (11-KD81, 12-KD81).

Wobec powyższego należy uznać, że rozwiązania zaproponowane w projekcie planu miejscowego zostały dobrane w sposób umożliwiający wprowadzenie zainwestowania przy uwzględnieniu minimalizacji ingerencji w zasoby środowiska przyrodniczego.

Występujące w granicach projektu planu kompleksy leśne są obecnie poddane intensywnej antropopresji, a w ich obrębie dokonują się powszechnie procesy wpływające negatywnie na zasoby środowiska przyrodniczego. Dalsze funkcjonowanie w tym rejonie terenów leśnych i zadrzewionych, które pełniłyby funkcje ogólnodostępnych terenów rekreacji, przy jednoczesnym założeniu, że jednym z priorytetów jest utrzymanie występujących tam walorów środowiska przyrodniczego, wymaga pilnych działań polegających na określeniu zasad korzystania z tego terenu m.in. poprzez uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego.

- 1.3. *Uwaga do §12 ust.6 pkt 2 lit. d - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „5” o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m. Brak zasadności wykonania ciągu pieszego, wnioskujemy o pozostawienie stanu istniejącego w postaci leśnej ścieżki. Wykonanie ciągu pieszego najprawdopodobniej spowoduje uszkodzenie korzeni drzew oraz makroniwelację terenu.*

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

Uzasadnienie:

Odnosząc się do propozycji rezygnacji z ciągu nr 5 należy wyjaśnić, co to jest ciąg pieszy i w jakim celu jest ustalany w planie. Ciąg pieszy nie ma definicji legalnej. W dostępnych źródłach pojęcie to jest objaśniane jako np. „ogólnie dostępna, przestrzennie wydzielona trasa piesza, prowadzona samodzielnie, niezależnie od trasy kołowej, bogato zazieleniona i wyposażona w drobne elementy wypoczynku, kształtowana w postaci alei lub utrzymana w formie swobodnej. Przechodzi ona przez tereny atrakcyjne krajobrazowo i architektonicznie, umożliwiając wglądy na eksponowane widokowo elementy w otaczającej przestrzeni” (Wikipedia, Piątkowska K.: „Zieleń i wypoczynek”, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa 1983). Natomiast np. wg „Leksykonu urbanistyki i planowania przestrzennego” (Piotr Saturnus, wyd. BelStudio, Warszawa 2013) ciąg pieszy to „wyodrębniona trasa komunikacyjna przeznaczona wyłącznie dla ruchu osób pieszych w postaci chodnika, alejki, ścieżki”.

Ciąg pieszy nr 5 to ciąg istniejący w postaci dość stromej leśnej ścieżki, w największym miejscu szerokiej na ok. 2 m. Wraz z ciągiem nr 4 i dalej ulicą Krętą (14-KD80) jest częścią turystycznego szlaku Trójmiejskiego (szlak żółty). Jest to także uczęszczany skrót pieszy do przystanków autobusowych przy ul. Smoluchowskiego, a także połączenie piesze między akademikami w rejonie ul. Sobieskiego i ul. Do Studzienki a terenami Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego. Powyższe argumenty przemawiają za pozostawieniem ciągu pieszego nr 5 w projekcie planu. W celu uniknięcia zagrożeń wymienionych w uwadze (np. uszkodzenie korzeni) w projekcie planu zawarto odpowiednie zapisy dotyczące zagospodarowania terenu. Jest to przede wszystkim maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu oraz ustalenie dla ciągów nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych (§ 12 ust. 11 pkt 4 i 7). W zaleceniach zawarto zapis, aby

dostosować przebieg i szerokości ciągów do ukształtowania terenu oraz położenia drzew (§ 12 ust. 19 pkt 2).

Dodać należy, że w Gdańsku obowiązuje zarządzenie Nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dn. 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku. Załącznikiem do ww. zarządzenia jest „Poradnik projektowania uniwersalnego” (autor: dr hab. inż. arch. Marek Wysocki, prof. PG). Dokument ten powstał w oparciu o zapisy ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dn. 19 lipca 2019 r. W poradniku zawarto m. in. zalecenia projektowania terenów rekreacyjnych; dla ciągów jest w nim wytyczna, cyt. „Na terenach parków i kompleksów leśnych należy wytyczyć szlaki turystyczne o różnej długości dostosowane do możliwości poruszania się osób z ograniczeniami mobilności i percepcji.” Plan miejscowy, wytyczając ciągi piesze w terenie 08-ZP63 oraz w terenie 10-ZL spełnia zalecenia ww. zarządzenia Nr 1746/21.

- 1.4. *Uwaga do §12 ust.9 pkt 3 i 4 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - wnioskuję o zapis: „nie dotyczy” podobnie jak w pkt 7 i 8, dotyczących zaopatrzenia w gaz i ciepło.*

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

Uzasadnienie:

W Gdańsku w planach miejscowych stosuje się zasadę ustalania zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dla terenów parków leśnych. Trudno przewidzieć jakie potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej mogą w przyszłości być konieczne do zrealizowania. Plan daje możliwości realizacji, nie jest to jednak obligatoryjne.

- 1.5. *Uwaga do §12. ust.13 pkt 4 lit. a - nie zgadzam się na wymóg realizacji oświetlenia na odcinku ciągu nr 2 od połączenia z ciągiem nr 3 i nr 4 w stronę dawnego zbiornika wody „Stary Sobieski”. Wprowadzenie oświetlenia spowoduje zaśmieszenie światłem przedmiotowego terenu.*

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

Uzasadnienie:

Wymóg oświetlenia ciągów w terenach o funkcji park leśny (tereny 08-ZP63 i 09-ZP63) został wykreślony z zapisów projektu planu. Plan nie będzie wymagał realizacji oświetlenia ani przy ciągach pieszych, ani wzdłuż ciągów pieszo-jezdnich. Istotnym jest, że zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w terenach parków leśnych (przeciwnie niż w terenach lasów) realizacja oświetlenia jest możliwa. W związku z tym, mając na względzie ochronę środowiska, w planie miejscowym pozostanie zalecenie, aby stosować urządzenia oświetleniowe o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznym dla środowiska biotycznego).

- 1.6. *Uwaga do §12. ust.13 pkt 4 lit. b - nie zgadzam się na wymóg realizacji miejsc do siedzenia. Wnioskuję o całkowite wykreślenie tego zapisu. Pomijając fakt bezzasadności realizacji ławek jest wysoce prawdopodobne, że przy istniejącej niwelecie terenu wykonanie miejsc do siedzenia jest w ogóle niemożliwe.*

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

Uzasadnienie:

Ciąg pieszy nr 5 funkcjonuje jako istotne połączenie komunikacyjne (opis w uwadze 1.3), w związku z tym plan umożliwia realizację miejsc do siedzenia przy tym ciągu. Nie można się zgodzić ze stwierdzeniem o bezzasadności realizacji ławek. W społeczeństwie przybywa osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych, starszych, chorych). Problem ten porusza „Poradnik projektowania uniwersalnego” (opisany w pkt 1.3), w którym zawarto zalecenia dla terenów rekreacyjnych (str. 52). W Poradniku zwrócono uwagę, że na terenach parków i kompleksów leśnych należy wytyczyć szlaki o różnej długości dostosowane do możliwości poruszania się osób z ograniczeniami mobilności i percepcji. Odległości między miejscami do wypoczynku powinny wynosić nie więcej niż 200 m (na podstawowym poziomie dostępności). Odnosnie istniejącej niwelety terenu – wybór dogodnej lokalizacji miejsca do siedzenia w terenie 08-ZP63 nastąpi na etapie projektowania.

- 1.7. *Uwaga do §12. ust.18 pkt 1 - nie zgadzam się na budowę nawierzchni o konstrukcji i nośności dostosowanej do ruchu pojazdów technicznych na odcinku ciągu pieszo-jezdnego nr 2 od połączenia*

z ciągiem nr 3 i nr 4 w stronę dawnego zbiornika wody „Stary Sobieski”, wykonanie takiego rodzaju nawierzchni jest zasadne tylko na odcinku od ul. Smoluchowskiego do styku z ciągiem nr 3 i nr 4.

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

Uzasadnienie:

Ciąg pieszo-jezdny nr 2 ma stanowić dojazd dla pojazdów technicznych obsługujących historyczny podziemny zbiornik wody Stary Sobieski, dlatego nawierzchnia dostosowana do ruchu takich pojazdów powinna być wykonana na całej długości ciągu nr 2.

- 1.8. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. a - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „7” o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3m, łączący ulicę Smoluchowskiego (12-KD81 i poza granicami planu) z polaną „a”, o której mowa w lit. i (str. 26). Wnioskuje o zmianę z 3 m na maksymalną szerokość 1,5 m bądź rezygnację z ciągu.*

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

Uzasadnienie:

Wymieniony w uwadze ciąg pieszy nr 7 to istniejący ciąg w postaci wyraźnej, szerokiej leśnej ścieżki. Wizja terenowa wykazała, że ścieżka ma szerokość ok. 3 m (pomiędzy drzewami), a w niektórych miejscach nawet więcej niż 3m. W projekcie planu zawarto nakaz utrzymania minimalnej szerokości ciągu 3 m. Rezygnacja z ciągu nr 7 lub określenie jego szerokości na maks. 1,5 m jest niezgodne ze stanem istniejącym. W planie odnośnie ciągów mają zastosowanie następujące zapisy: „ciągi piesze (...) poprowadzone w śladzie istniejących ścieżek terenowych” (§ 13 ust. 18 pkt 1) oraz „zaleca się dostosowanie przebiegu i szerokości ciągów (...) do ukształtowania terenu oraz położenia drzew” (§ 13 ust. 19 pkt 1).

- 1.9. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. b – ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „8” o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m, łączący teren 09 z polaną „a”, o której mowa w lit. i, (str. 26). Przebieg ciągu zaprojektowano w nielogicznym miejscu, nie ma tam żadnej ścieżki, a teren „idzie” ostro pod górę (ścieżka jest na przedłużeniu ciągu nr 10). Wnioskuje o całkowite wykreślenie tego ciągu z projektu planu.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został skorygowany poprzez usunięcie ciągu nr 8.

- 1.10. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. c – ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „9” o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m, łączący ciąg 7 z 8 (str. 26). Wnioskuje o zmianę z 3m na maksymalną szerokość 1,5m bądź rezygnację z ciągu.*

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

Uzasadnienie:

Ciąg nr 9 to istniejąca ścieżka w terenie leśnym 10-ZL – jest to dojście z ul. Krętej na polaną z punktem widokowym. Plan miejscowy odwzorowuje istniejące, wydeptane ścieżki, nie należy rozumieć tego zapisu jako wytyczanie nowych ciągów, przejść czy „chodników” w lesie. Ciąg nr 9 ma ustaloną min. szerokość 2 m (a nie 3 m, jak błędnie wpisano w drugim zdaniu uwagi). W projekcie planu zawarto nakaz utrzymania minimalnej szerokości ciągów w celu zapewnienia komfortu użytkowego (swobodne przejście dla np. dwóch osób, możliwość mijania się). Oczywiście jest, że istniejące ścieżki, w zależności od usytuowania drzew, lokalnie są nawet szersze. Zmiana szerokości ciągu z min. 2 m na szerokość maks. 1,5 m wydaje się zmianą nic nie wnoszącą, zwłaszcza że ścieżka istnieje i jest oznaczona na mapie.

- 1.11. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. d - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „10” o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 1,5m. Mając na uwadze ochronę istniejącej przyrody wnioskuję o całkowitą rezygnację z ciągu.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został skorygowany poprzez usunięcie ciągu nr 10.

- 1.12. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. e - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „11” o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m. Podobnie jak w uwadze nr 11 w celu ochrony istniejącej przyrody wnioskuję o całkowitą rezygnację z ciągu i pozostawienie stanu istniejącego w postaci leśnej ścieżki.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został skorygowany poprzez usunięcie ciągu nr 11.

- 1.13. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. f - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „12” w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m, łączący ulice Smoluchowskiego (11-KD81 i poza granicami planu) z polaną „a” o której mowa w lit. i, (str.26). Ciąg, który ma wychodzić na ul. Smoluchowskiego, która po żadnej ze stron nie posiada ani chodników ani poboczy (piesi chodzą jezdnią) stanowić będzie niebezpieczną strefę dla pieszych - brak zasadności utworzenia ciągu pieszego, ponadto w bliskiej odległości jest ciąg pieszy oznaczony nr 7 - apeluję aby ciąg nr 12 całkowicie wykreślić z projektu MPZP.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został skorygowany poprzez usunięcie ciągu nr 12.

Odnosnie uwagi o braku chodnika lub pobocza w ul. Smoluchowskiego – w omawianym planie nr 0865 wyznaczono tereny 11-KD81 oraz 12-KD81, jako uzupełnienie pasa drogowego tej ulicy. Umożliwi to w przyszłości przebudowę ulicy Smoluchowskiego, która docelowo ma mieć jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, trasę rowerową w formie jednostronnej drogi rowerowej lub pasów rowerowych, a także chodnik i miejsca do parkowania samochodów osobowych.

- 1.14. *Uwaga do §13. ust.6 pkt 2 lit. g - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu cyfrą „13” w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m, łączący ulicę Smoluchowskiego (11-KD81 i poza granicami planu) z polaną „a” o której mowa w lit. i, (str. 26). W proponowanym miejscu jest zdecydowanie za stromo, aby powstał tam ciąg pieszy. Apeluję aby ciąg nr 13 całkowicie wykreślić z projektu MPZP - jest tam zbyt niebezpiecznie. Dojście do polany „a” jest zapewnione ciągiem pieszym nr 14, 15 i 9 (bądź istniejącymi ścieżkami terenowymi).*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został skorygowany poprzez usunięcie ciągu nr 13.

- 1.15. *Uwaga do §13. ust.10 - Wnioskuję o objęcie ochroną konserwatorską wzgórza „Pogańska Górka” z całkowitym zakazem ingerencji budowlanych i przekształceń terenu (czyli obszar od południowej granicy MPZP do projektowanego ciągu pieszego nr 9 na północy, od zachodu ograniczony ciągiem pieszym nr 14). Teza ta ma potwierdzenie na niektórych mapach - w miejscu Pogańskiej Górki zaznaczone jest wczesnośredniowieczne grodzisko, a jego pozostałości w terenie widoczne są gołym okiem do dziś. Jakikolwiek prace ziemne unicestwią ślad historyczny miejsca oraz mogą zniszczyć ewentualne przedmioty o wartości archeologicznej pozostające nadal w ziemi. Wraz z innymi mieszkańcami stanowczo nie zgadzamy się na jakiegokolwiek przekształcenia tego miejsca (obszar od południowej granicy MPZP do projektowanego ciągu pieszego nr 9 na północy, od zachodu ograniczony ciągiem pieszym nr 14; w projekcie MPZP oznaczony jako 09-ZP63, miejsce „a” i obszar wokół „a” i wnioskujemy o objęcie go całkowitą ochroną konserwatorską. Jako argumenty przytoczono cytaty z artykułów: Gazeta Wyborcza (2018, autor: prof. Andrzej Januszajtis), „Biblioteka Warszawska” T.46 (1852), t.2, s.532-533 (autor J. Łepkowski, Listy archeologiczne) oraz Dziennik Bałtycki (2021, wypowiedzi Witolda Pawła Burkiewicza – autora projektu „Spojrzenie na Gdańsk”).*

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

Uzasadnienie:

Ochronę konserwatorską w opracowaniach planistycznych określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Zgodnie ze swoimi kompetencjami PWKZ, przy współpracy działu archeologicznego w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, wnioskuję o ochronę stanowisk

archeologicznych. Stanowiska takie powstają na podstawie wykonanych badań archeologicznych, a strefę konserwatorską wyznacza się dookoła takich stanowisk. W omawianym planie Konserwator Zabytków nie nakazał wyznaczyć żadnej strefy ochrony archeologicznej. Temat ten nie został poruszony we wniosku PWKZ do planu miejscowego ani w żadnym postanowieniu PWKZ. Tym samym nie ma podstaw formalnych do wyznaczenia strefy ochrony archeologicznej na opisanym w uwadze obszarze.

- 1.16. *Uwaga do §13. ust.13 pkt 4 - wymóg realizacji miejsc do siedzenia wzdłuż ciągów pieszych oznaczonych cyframi „7”, „8” i „9” (str.27) - wnioskuję o wykreślenie tego punktu z projektu planu.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 1.3 oraz 1.6.

Projekt planu został skorygowany poprzez usunięcie ciągu nr 8.

- 1.17. *Zwracamy się z wnioskiem o dodanie do zapisu MPZP zakazu stosowania reklam emitujących pulsujące światło.*

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

Uzasadnienie:

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są sporządzane w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie określono zakres planu miejscowego. Od 2015 r. w planach miejscowych nie można określać zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane. Zmiana ta wynika art. 7 pkt 3 lit. b ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 z późn. zm.). Oznacza to, że nie ma prawnej możliwości, aby w planie miejscowym zawrzeć ustalenia dotyczące powyższych elementów (czyli m. in. reklam). Stanowiłoby to przekroczenie granic władztwa planistycznego i podstawę stwierdzenia nieważności uchwały przez organ nadzorczydo uznania przez Wojewodę Pomorskiego.

Dodać należy, że zagadnienie poruszone w uwadze zostało uregulowane w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1465/18 z 22.02.2018 r.). Dokument ten ustala zasady i warunki 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.

- 1.18. *Zwracamy się z wnioskiem o wymóg stosowania rozwiązań ograniczających zaśmiecenie światłem dla całego terenu objętego MPZP.*

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

Uzasadnienie:

Głównym zadaniem oświetlenia ulicznego jest zapewnienie bezpieczeństwa wszystkich użytkowników. Decyzje dot. rodzaju oświetlenia w terenach ulic podejmuje zarządca drogi, kierując się obowiązującymi przepisami i normami. Plan nie zabrania stosowania rozwiązań przytoczonych w uwadze na terenie ulic i na pozostałych terenach.

- 1.19. *Uwaga do §2 ust. 2 mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością. Czy należy rozumieć, że powierzchnia działalności musi być większa niż pow. mieszkalna? Czy nie powinno być odwrotnie? Proszę o wyjaśnienie.*

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

Uzasadnienie:

Należy zauważyć, że w omawianym projekcie planu mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zostały dopuszczone jedynie w terenie 01-U33 (§ 9 ust. 3), czyli w terenie usługowym należącym do Politechniki Gdańskiej.

W § 2 ust. 2 zawarto definicję mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą w brzmieniu: „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”. Zgodnie z ww. definicją mieszkanie takie (ew. maks. dwa mieszkania) mają być integralnie związane z prowadzoną działalnością, tj. służyć właścicielowi podmiotu gospodarczego (np. firmy), ewentualnie stróżowi lub technologowi. Mieszkanie (ew. maks. dwa mieszkania) muszą mieć powierzchnię mniejszą niż powierzchnia samej działalności gospodarczej.

Przytoczona definicja „mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą” nie dotyczy także usług dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej ekstensywnej. Usługi muszą spełniać równocześnie trzy warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieścić się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej, dysponować odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem (§ 10 ust. 3 oraz § 11 ust. 3).

- 1.20. *Uwaga do §10. ust.5 pkt 5 obiekty budowlane (...) - dopuszcza się (...) nadbudowę (...) z zachowaniem istniejącej wysokości. Wnoszę o jednoznaczne przeredagowanie pkt 5, gdyż można zinterpretować pkt 5 jako sprzeczny (nie ma możliwości nadbudowy bez zmiany wysokości).*

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 5 pkt 5 została przeredagowana i zmieniona w celu uczynienia zapisu planu.

- 1.21. *Przy ul. Krętej, pomiędzy numerem 2 i numerem 2a, jest istniejące przejście – ciąg pieszcy do drogi dojazdowej do garaży „szeregowca”, odchodzącej od ul. Jarowej. Wnoszę, aby w planie miejscowym ten ciąg pieszcy był zaznaczony do zachowania.*

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy przestrzenne wykazały zasadność zabezpieczenia wskazanego ciągu pieszcego na działce nr ewid. 324/2 obr. 054 (działka gminna). Jej północna część, o szerokości ok. 2÷2,5 m jest pieszym przejściem, które zaczyna się pomiędzy posesjami Kręta 2 i Kręta 2a. Przejście ma długość ok. 26 m, na końcu łączy się z drogą wewnętrzną na zapleczu budynków Kręta 2a÷6a. Droga wewnętrzna łączy się z ul. Jarową (pomiędzy budynkami Jarowa 3 i Kręta 6a). Projekt planu został skorygowany.

2. Osoba fizyczna, mail z dnia 10.06.2024 r., wpływ 11.06.2024 r. (L.dz. 2821/062024)

- 2.1. *Uwaga dotycząca terenu 05-M22 – dopuszczenie na elewacjach nieekspozowanych budynków przy ul. Sobieskiego 66, 68, 70, 72 zastosowania balkonów dostawnych (w załączeniu przykłady balkonów dostawnych). Mieszkania mają bardzo małą powierzchnię (część mieszkań jest jednostronna a ich powierzchnia wynosi poniżej 30m²). Balkony dostawne byłyby nawiązaniem do wykuszy, które znajdują się od strony ogrodu budynku przy ul. Sobieskiego 62/64. Budynki przy Sobieskiego 66, 68, 70, 72 są budynkami wybudowanymi po roku 1945. Przed II Wojną Światową były planowane jako budynki mieszkalne dla pracowników Akademii Medycznej i pierwotnie miały mieć mniej mieszkań (max po 2 na kondygnację).*

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

Uzasadnienie:

Budynki położone przy ul. Sobieskiego 66, 68, 70, 72 są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, w związku z tym w planie miejscowym oznaczono je jako obiekty o wartościach kulturowych. Poprawa warunków mieszkaniowych w tych budynkach jest możliwa w określony sposób, zaakceptowany w trakcie uzgodnień przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej PWKZ). Dla istniejących budynków o wartościach kulturowych PWKZ wyraził zgodę na zwiększenie powierzchni zabudowy zastrzegając, że dopuszcza się ją od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic, wyłącznie w formie ganku, werandy (§ 10 ust. 10 pkt 3 lit. b i pkt 4 lit. b).

Należy dodać, że dobudowa ganku albo werandy zwiększy powierzchnię zabudowy budynku; plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy 40% (§ 10 ust. 7 pkt 2). Natomiast dla budynków istniejących, o powierzchni zabudowy przekraczającej 40%, plan dopuszcza zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do stanu istniejącego, wyłącznie w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub likwidacji barier architektonicznych (§ 10 ust. 7 pkt 6 lit. a), z ww. zastrzeżeniem, które wprowadził PWKZ.

- 2.2. *Uwaga dotycząca terenu 05-M22 - wnioskuję o dodanie możliwości dobudowy klatki schodowej w budynkach znajdujących się na krańcach szeregów oznaczonych na planie literą „b”. Wniosek motywuję poprawą funkcjonalności budynków, gdzie wewnętrzne klatki schodowe zajmują znaczną część domów. Przy dopuszczeniu budowy zewnętrznych klatek schodowych na najwyższych kondygnacji można by umieścić funkcję usługową nie kolidującą z funkcją mieszkaniową budynków.*

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

Uzasadnienie:

W planie miejscowym obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków (lub ich rozbudowę) określają linie zabudowy zamieszczone na rysunku planu. Warunkiem uzgodnienia projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej PWKZ), dla budynków o wartościach kulturowych (w terenach 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M2 i 06-M22), było ustalenie obowiązujących linii zabudowy wzdłuż elewacji frontowych i bocznych. Z kolei na przedłużeniu tylnych elewacji budynków przebiegają maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy. Projekt planu zawierający tak usytuowane linie zabudowy na rysunku planu, uzyskał pozytywne uzgodnienie PWKZ. Ponadto, omawiane budynki szeregowe to budynki o wartościach kulturowych. Dla takich budynków PWKZ dopuścił określoną rozbudowę (ganek, weranda – patrz: uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwagi 2.1). Zaproponowana w uwadze rozbudowa budynków w terenie 05-M22 jest sprzeczna ze stanowiskiem PWKZ, który chroni układ historycznej zabudowy w planie.

3. **Osoba fizyczna**, mail z dnia 16.06.2024 r., wpływ 17.06.2024 r. (L.dz. 4613/062024)

Wnioskujemy o uwzględnienie wyników inwentaryzacji i przeniesienie jej treści do zapisów planu zagospodarowania w celu zabezpieczenia unikatowej i bogatej flory i fauny istniejących na tym terenie. W załączeniu dokument „Las w okolicy ul. Krętej” zawierający pilotażową inwentaryzację przyrodniczą, przeprowadzoną w dniu 18 maja 2024 przez grupę ekologów (...) oraz przedstawicieli mieszkańców ulicy Krętej we Wrzeszczu Górnym. W szczególności:

- 3.1. *Ochrona naziemnych lęgów ptaków.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 1.2.

- 3.2. *Nieinstalowanie oświetlenia ingerującego w rytm dobowy żyjących na tym terenie dzikich zwierząt.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 1.5.

W odniesieniu do pilotażowej inwentaryzacji przyrodniczej należy stwierdzić, że zaprezentowane w niej zestawy gatunków roślin, zwierząt czy grzybów reprezentują sytuację typową dla lasów zlokalizowanych na terenach zurbanizowanych. Zinwentaryzowano liczny udział gatunków pospolitych, najbardziej odpornych, a nawet (zwłaszcza w przypadku roślin obcych siedliskowo albo geograficznie) inwazyjnych lub ekspansywnych. Obecność gatunków rzadkich, związanych ze starym drzewostanem i "martwym" drewnem, a także obecność jastrzębia potwierdzają jednocześnie znaczącą, w obrębie miasta, wartość przyrodniczą kompleksu leśnego, przez nikogo nie kwestionowaną. Zostało to potwierdzone w zapisach planu poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na większości powierzchni leśnej.

4. **Osoba fizyczna**, pismo z dnia 17.06.2024 r., wpływ 17.06.2024 r. (L.dz. 4614/062024)

- 4.1. *Uwaga dotyczy propozycji zmiany definicji maksymalnej linii zabudowy (§2 pkt.3):*

Definicja zamieszczona w projekcie planu:

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz - określonych w ustaleniach planu - innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Propozycja zmiany definicji (wygrubiono zmieniony zapis):

*maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz - określonych w ustaleniach planu - innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, **części obiektów budowlanych nieekspozowanych od strony ulic**, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.*

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

Uzasadnienie:

W § 2 zawarto objaśnienie pojęć, które nie są zdefiniowane w ustawach, rozporządzeniach itp. Biuro Rozwoju Gdańska stosuje definicje w jednakowym brzmieniu we wszystkich planach miejscowych w Gdańsku. Definicje te zmieniane są tylko w przypadku zmiany przepisów prawa lub w przypadku zakwestionowania zapisów planu przez Wojewodę Pomorskiego, który sprawuje nadzór nad poprawnością formalno-prawną planów miejscowych.

4.2. Uwaga dotyczy propozycji zmiany zapisu w §10 ust.5 pkt 5:

Zapis w projekcie planu:

obiekty budowlane o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b – dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów z zachowaniem istniejącej wysokości.

Propozycja zmiany zapisu (wygrubiono zmieniony zapis):

*Obiekty budowlane o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b - dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów z **możliwością zwiększenia wysokości do 0,5 m**.*

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

Uzasadnienie:

Przywołane w uwadze ustalenie z § 10 ust. 5 pkt 5 nie dotyczy budynków tylko obiektów budowlanych niebędących budynkami.

4.3. Uwaga dotyczy propozycji zmiany zapisu w §10 ust.7 pkt 8:

Zapis w projekcie planu:

8) kształt dachu:

a) stromy dwuspadowy z symetrycznym układem głównych połaci:

- dla terenu 03-M22, w obszarach wyznaczonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczonych literami „a”, „b” i „d” - dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkiem oraz dach dwuspadowy kopertowy,

Propozycja zmiany zapisu (wygrubiono zmieniony zapis):

8) kształt dachu:

a) stromy dwuspadowy z symetrycznym układem głównych połaci:

*- dla terenu 03-M22, w obszarach wyznaczonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczonych literami „a”, „b” i „d” - dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkiem, **dach wielospadowy, stropodach zielony dla części wkomponowanych w teren/skarpe**,*

Komentarz: Obecnie dom ma dach dwuspadowy z naczółkami (+ lukarna od strony ogrodu). Od strony ogrodu planowana jest rozbudowa budynku o werandę krytą dachem dwuspadowym (o kącie spadku takim samym jak dach w istniejącym domu). Przy takim rozwiązaniu będziemy mieli dach

wielospadowy. Rozbudowa od strony północno - wschodniej będzie miała stropodach płaski podobnie jak planowany garaż wkomponowany w skarpe ze stropodachem zielonym.

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

Uzasadnienie:

Odnosnie dachu wielospadowego – ustalone w planie kształty dachów zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dla istniejących budynków o wartościach kulturowych (jak budynek przy ul. Krętej 2) plan dopuszcza określoną rozbudowę niewidoczną z przyległych ulic (w formie ganku, werandy – patrz: uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwagi 2.1).

Odnosnie stropodachu zielonego dla części wkomponowanych w teren/skarpe – analizy przestrzenne wykazały zasadność wprowadzenia zapisu regulującego zagadnienie. Zmieniony zapis znalazł się w tekście planu w brzmieniu zaakceptowanym przez PWKZ. Zabudowa taka musi być usytuowana w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy (patrz: uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwagi 4.1).

4.4. Uwaga dotyczy propozycji zmiany zapisu w §10 ust.10 pkt 3 lit. a, b, c i h:

Zapis w projekcie planu:

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

3) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 25, 35, 38, 40, 42, 44/50, 52, 54, 55, 58, 50, 52/54, 55, 58, 70 i 72, przy ul. Jarowej 1, 2, 3 oraz przy ul. Krętej 2, 7, 8/9, 10-11, 12-13, 37/38, 43, 44, 45, 48, 49 i 50/51 -jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlegają:

a) bryła budynku bez wtórnych przybudówek w tym kształt dachu z główna kalenica równoległe do ulicy, przy czym dla budynku przy ul. Sobieskiego 52 kalenica prostopadłe do ulicy,

b) zwiększenie powierzchni zabudowy, o którym mowa w ust. 7 pkt 5 lit. a, dopuszcza się od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy,

c) kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych,

h) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna karpiówka ułożona w koronkę w naturalnym kolorze spieku - czerwona, matowa; wyjątek: budynki przy ul. Sobieskiego 55, 58, 70 i 72: dachówka ceramiczna esówka w naturalnym kolorze spieku - czerwona, matowa; dopuszcza się pokrycie bitumiczne dla budynków przy ul. Krętej 48 i 49.

Propozycja zmiany zapisu (wygrubiono zmieniony zapis):

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

3) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Sobieskiego 20, 22, 24, 25, 36, 38, 40, 42, 44/50, 52, 54, 55, 58, 60, 62/64, 66, 68, 70 i 72, przy ul. Jarowej 1, 2, 3 oraz przy ul. Krętej 2, 7, 8/9, 10-11, 12-13, 37/38, 43, 44, 45, 48, 49 i 50/51 - jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlegają:

*a) bryła budynku bez wtórnych przybudówek w tym kształt dachu z główna kalenica równoległe do ulicy, przy czym dla budynku przy ul. Sobieskiego 52 kalenica prostopadłe do ulicy. **Dopuszcza się rozbudowę budynków o wartościach historycznych jedynie od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic,***

*b) zwiększenie powierzchni zabudowy, **o którym mowa w ust. 7 pkt 5 lit. a,** dopuszcza się od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy,*

*c) kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych – **dotyczy elewacji wyekspozowanych od strony ulicy,***

*h) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna karpiówka ułożona w koronkę w naturalnym kolorze spieku - czerwona, matowa; wyjątek: budynki przy ul. Sobieskiego 55, 58, 70 i 72: dachówka ceramiczna esówka w naturalnym kolorze spieku - czerwona, matowa; dopuszcza się pokrycie bitumiczne dla budynków przy ul. Krętej 48 i 49; **Dopuszcza się inne pokrycia dachów dla części rozbudowywanych budynków o wartościach historycznych.***

Komentarz do lit. a, b, c i h:

a) ten zapis wyklucza możliwość rozbudowy budynku,

- b) ten zapis wyklucza możliwość rozbudowy budynku o więcej niż 10% powierzchni jego zabudowy,
- c) obecnie w elewacji południowo - zachodniej na parterze nie ma żadnych okien, są tylko drzwi wejściowe do domu. Zaś w elewacji północno wschodniej na parterze mamy dwa okna. Chcielibyśmy zlokalizować drzwi wejściowe w elewacji północno - wschodniej, a w elewacji południowo - zachodniej dodatkowe okna na parterze, który obecnie jest bardzo ciemny z powodu małych okien oraz dużych drzew, które rosną wzdłuż granicy południowo zachodniej i są chronione w MPZP,
- h) możliwość zastosowania innego materiału lub koloru dachówki dla części rozbudowywanych budynków o wartościach historycznych.

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 10 pkt 3 została przeredagowana i zmieniona w celu uczynienia zapisu planu. Zmieniony zapis znalazł się w tekście planu w brzmieniu zaakceptowanym przez PWKZ.

5. Osoba fizyczna, mail z dnia 18.06.2024 r., pismo wpływ 21.06.2024 r. (L.dz. 5220/062024)

- 5.1. Uwaga dotycząca §2 pkt 1 - „teren” - definicja - wskazuje przeznaczenie obszaru także pod drogi – czy to ustalenie stanowi dopuszczenie lokalizacji dróg (lub ich części, np. poszerzeń pasów drogowych) na każdym terenie, na którym ustalenia zawarte w kartach terenów wyrażnie tego nie zakazują?

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

Uzasadnienie:

§ 2 zawiera wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie. W § 2 pkt 1 określono termin „teren” jako „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”. Wymienione w powyższej treści „drogi” to drogi wewnętrzne, a nie „poszerzenie pasa drogowego”. Na potrzeby pasów drogowych w planie wyznacza się tereny ulic, w omawianym planie są to tereny ulic dojazdowych (oznaczone KD80) i tereny ulic lokalnych (oznaczone KD81). Definicja dotyczy wszystkich terenów a zapisy zawarte w poszczególnych paragrafach mogą doprecyzowywać konkretne ustalenia.

5.2. Uwaga dotycząca §2 pkt 4 – „obowiązująca linia zabudowy”:

- czy za istniejącym budynkiem i patrząc od strony ulicy można zlokalizować np. garaż, budynek gospodarczy lub inny rodzaj zabudowy towarzyszącej? Czy dla tych inwestycji nadal obowiązuje ta obowiązująca linia zabudowy?
- brak definicji elewacji - co należy rozumieć przez elewację w kontekście użytego w ustaleniach sformułowania powierzchni elewacji? Czy tylko ścianę? Czy także rzut dachu na płaszczyznę ściany? Czy także powierzchnię dachu?

Słownik Języka Polskiego podaje dwie definicje:

1. zewnętrzna ściana budynku wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi;
2. rysunek architektoniczny stanowiący widok zewnętrznej strony budowli.

Także Encyklopedia PWN podaje dwie definicje:

1. lico budynku, także jedna z jego zewnętrznych ścian wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami architektonicznymi i dekoracyjnymi; elewację określa się wg stron świata lub otoczenia (np. elewacja ogrodowa); elewacja z głównym wejściem nosi nazwę fasady;
2. rysunek architektoniczny stanowiący rzut prostopadły budynku na płaszczyznę do niego równoległą.

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

Na działce inwestycyjnej można lokalizować zabudowę w obszarze, który na rysunku planu wyznaczono liniami zabudowy – obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi. Zgodnie

z definicją (§ 2 pkt 4) na linii zabudowy obowiązującej musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku. W omawianym planie linii zabudowy obowiązujące, w większości przypadków wyznaczono po obrysie elewacji frontowych i bocznych budynków istniejących, tak więc spełniają one wymogi definicji zawartej w § 2 pkt 4. Przy takim budynku (istniejącym, stojącym w linii obowiązującej) zabudowa towarzysząca (garaż, budynek gospodarczy itp.) musi być zlokalizowana zgodnie z definicją maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy (§ 2 pkt 3). Należy podkreślić, że każda inwestycja, oprócz ustaleń planu miejscowego, musi spełniać przepisy Prawa budowlanego, zwłaszcza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Ad tiret drugie:

Pojęcie „elewacja” nie ma definicji legalnej, jednak jest to pojęcie powszechnie stosowane w projektach architektoniczno-budowlanych oraz podczas procesu budowlanego (np. tynki elewacyjne, ocieplenie elewacji, malowanie elewacji), w związku z tym nie trzeba wyjaśniać go w planie miejscowym. Elewacja to lico budynku, zewnętrzna powierzchnia ścian budynku (ściany zewnętrznej) wraz z elementami, które na niej występują. Dach nie jest elewacją, to konstrukcja znajdująca się na górze budynku, stanowiąca jego pokrycie i chroniąca wnętrze przed warunkami atmosferycznymi.

- 5.3. *Uwaga dotycząca § 2 pkt 9 – „miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową” – definicja niezgodna z przepisami szczególnymi, mylona z miejscami postojowymi dla osób z niepełnosprawnościami i generująca problemy, w szczególności w przypadku lokalizacji miejsc postojowych na terenach prywatnych.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W planie zdefiniowano miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zgodnie z treścią § 2 pkt 9 jest to: „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”. W § 5 ust. 3 ustalono minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych.

Osoby ze szczególnymi potrzebami to grupa obejmująca różne kategorie, np. osoby starsze, osoby z niepełnosprawnością lub inne osoby mające trwale lub czasowo naruszoną sprawność w zakresie mobilności czy percepcji (np. ludzie poruszający się przy pomocy kul, protez, wózków, słabi, chorujący, niesłyszący, niedowidzący, z trudnościami manualnymi i poznawczymi, osoby z wózkiem dziecięcym itp.). Zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego przestrzeń należy kształtować w sposób dostępny i funkcjonalny dla wszystkich użytkowników.

Specjalne miejsca do parkowania, oznaczone znakiem P-24 (tzw. niebieska „koperta” z symbolem osoby na wózku inwalidzkim), potocznie nazywa się „miejscem dla niepełnosprawnych”. Ale z punktu widzenia prawa, na takim miejscu mogą parkować osoby, które posiadają kartę parkingową, albo kierują pojazdem, który przewozi osobę niepełnosprawną legitymującą się kartą parkingową. Zasady wydawania karty parkingowej, reguluje Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1047 z późn. zm.). Z kolei rozmiary i usytuowanie miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia

12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

- 5.4. *Uwaga dotycząca §2 pkt 20 – „zielen do utrzymania lub wprowadzenia” - ustalenie wyklucza możliwość lokalizacji na tych terenach miejsc postojowych, podczas gdy one istnieją w aktualnym sposobie zagospodarowania terenu działki, np. przed wjazdem do garażu wbudowanego w budynek; jednocześnie zielen do utrzymania lub wprowadzenia, zgodnie z definicją, dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych, co jest zadaniem publicznym, niejednoznacznie wskazanym na terenie prywatnym.*

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

Uzasadnienie:

Odnosnie uwagi o istniejących miejscach postojowych np. przed wjazdem do garażu wbudowanego w budynek – zgodnie z § 10 ust. 5 planu, istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznaje się za zgodny z planem, w tym istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu niespełniające parametrów i wskaźników określonych w planie.

Natomiast wszelkie nowe zagospodarowanie (po uchwaleniu planu) w obszarze wyznaczonym jako „zielen do utrzymania lub wprowadzenia” musi spełniać zapisy planu. W § 10 ust. 11 pkt 3 ustalono teren „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” jako przedogródki przed budynkami o wartościach kulturowych (w miejscach historycznych przedogródków). W obszarze przedogródka trzeba utrzymać min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne, dojazdy (bez miejsc postojowych).

Zgodnie z definicją „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” dopuszcza się w tym obszarze ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej (§ 2 pkt 20 lit a). Zielen ta towarzyszy innym funkcjom, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym właściciela. Tak więc ścieżki rowerowe, podobnie jak ścieżki piesze, mała architektura i place zabaw usytuowane w „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” nie są celami publicznymi, służą właścicielowi nieruchomości.

- 5.5. *Uwaga dotycząca §3 – przeznaczenie terenów:*

- *ustalone niezgodnie zarówno z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obecnie nieobowiązujące) jak i obecnie obowiązującym rozporządzeniem regulującym tę materię;*
- *brak definicji co rozumie się przez „zabudowę mieszkaniową ekstensywną” (tym bardziej, że tereny o różnych symbolach - MN i M mają to samo przeznaczenie).*

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

Do sporządzenia planu przystąpiono 25 lutego 2021 r. (uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XXXIII/850/21). W dniu 24 grudnia 2021 r., w trakcie procedury sporządzania planu, weszło w życie nowe rozporządzenie regulujące zakres projektu planu miejscowego (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. poz. 2404). Zgodnie z przepisem przejściowym (§ 12 ust. 1) 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. W związku z tym miejscowy plan nr 0865 należy sporządzać zgodnie z rozporządzeniem (obecnie nieobowiązującym) Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

Rozporządzenie zawiera załącznik nr 1, który określa podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego (§ 9 ust. 1). Natomiast w rozporządzeniu znajduje się też przepis dopuszczający stosowanie na projekcie rysunku planu uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych, w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń

dotyczących przeznaczenia terenów (§ 9 ust. 4). Specyfika i zakres ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu wymagała zastosowania tego przepisu. Z kolei zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu należy stosować nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu z projektem tekstu planu, w związku z tym w tekście planu stosuje się oznaczenia spójne z rysunkiem planu. W Gdańsku we wszystkich planach stosuje się symbole przeznaczeń terenów, jak w omawianym planie, nie było to kwestionowane przez Wojewodę Pomorskiego, który sprawuje nadzór formalno-prawny nad poprawnością sporządzanych planów miejscowych.

Ad tiret drugie:

Przywołany w uwadze § 3 w projekcie planu ma brzmienie: „§ 3. Symbole przeznaczeń terenów”, zgodnie z nazwą nie zawiera definicji przeznaczeń terenów tylko symbole. W § 3 wymienione są wszystkie symbole użyte w zapisach planu. Natomiast znaczenie poszczególnych symboli zamieszczono w poszczególnych kartach terenów, w ust. 3 „Przeznaczenie terenu”.

- 5.6. *Uwaga dotycząca §7 – zawiera treści informacyjne – na umieszczanie treści informacyjnych w części tekstowej planu miejscowego nie pozwala §3 pkt 4 i §4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego.*

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

Uzasadnienie:

Wymienione w uwadze przepisy rozporządzenia określają co powinien zawierać projekt tekstu planu (§ 3 pkt 4) oraz ustalają wymogi dot. standardów zapisów ustaleń w tekście planu (§ 4). Rozporządzenie nie zawiera wyraźnie sformułowanego zakazu umieszczania treści informacyjnych w tekście planu miejscowego.

- 5.7. *Uwaga dotycząca §10 (karta terenu) ust.3 – „przeznaczenie terenów”:*

- *ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykraczają poza określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach wykonawczych do tej ustawy zakres ustaleń planu - brak jest podstaw prawnych do ustalania liczby lokali w budynku,*
- *dalece ingerującym w prawo własności nieruchomości jest ustalenie zupełnie innych uwarunkowań dla nieruchomości nieomal bezpośrednio ze sobą sąsiadujących, gdzie w §10 ust. 5 pkt 2 projektu planu miejscowego przewidziano możliwość odbudowy i rozbudowy budynków wielorodzinnych,*
- *co należy rozumieć pod pojęciem dom i mieszkanie? W przepisach funkcjonuje pojęcie „budynek mieszkalny jednorodzinny” i takie pojęcie występuje też np. w §5 ust. 1 i 4 niniejszego projektu planu oraz „lokal mieszkalny”; jednocześnie definicja pojęcia „budynek mieszkalny jednorodzinny” w przepisach odrębnych, określa zasady dotyczące liczby lokali w takim budynku,*
- *jak należy interpretować wskaźniki zawarte w §5 w kontekście użytych w projekcie pojęć: dom, mieszkanie, usługi - brak wskaźników dla handlu, drobnych funkcji usługowych niebędących rzemiosłem usługowym (brak definicji).*

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

Plan miejscowy dla terenów mieszkaniowych (symbol 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M22, 06-M22) określa w § 10 ust. 3, cyt. „Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej. Dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową; 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej; 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem”. Określenie w planie przeznaczenia terenu jest odzwierciedleniem władztwa planistycznego gminy.

Należy podkreślić, że Wojewoda, jako organ nadzorczy sprawdzający zgodność z przepisami prawa uchwalanych planów miejscowych oraz dokumentacji prac planistycznych, nie dopatrzył się nieprawidłowości w stosowaniu przeznaczeń terenu M22, w brzmieniu cytowanym powyżej.

Ad tiret drugie:

Plan może ustalić odmienne parametry i wskaźniki dla sąsiadujących ze sobą terenów kierując się, jak w omawianym przypadku, głównie odmienną funkcją budynków lub formą zabudowy, usytuowaniem na działce. Zapisy § 10 ust. 5 pkt 2 dotyczą istniejącej zabudowy niespełniającej parametrów i wskaźników określonych w planie, za taki obiekt uznano m.in. jedyny w terenie 03-M22 budynek wielorodzinny (Sobieskiego 44-50).

Ad tiret trzecie i czwarte:

Pojęcie „dom” jest tożsame z „budynkiem”, pojęcie „mieszkanie” jest tożsame z pojęciem „lokal mieszkalny”. Plan nie definiuje pojęć powszechnie zrozumiałych.

Odnosnie wskaźników parkingowych do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów (tabela § 5 ust. 1):

- dla funkcji nie wymienionych w tabeli wskaźniki stosuje się odpowiednio (§ 5 ust. 2),
- tabela, została uzupełniona o wskaźniki dla handlu,
- pojęcie „rzemiosło usługowe” oznacza zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, która wykorzystując zawodowe kwalifikacje i pracę własną, świadczy usługi.

5.8. Uwaga dotycząca §10 ust.4 – „funkcje wyłączone”:

- pkt 1 - treść ustalenia jest nielogicznie i nieczytelnie sformułowana - nie wiadomo, czy dopuszczone są wyłącznie garaże:
 - zrealizowane na potrzeby budowy (inwestycji), czy
 - zrealizowane na potrzeby nowej inwestycji, czy
 - zrealizowane na potrzeby istniejącego zagospodarowania, bez realizacji żadnych nowych inwestycji?
- pkt 2 - garaże blaszane to nie jest funkcja tylko forma zabudowy, ponadto ustalenie wykracza poza określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach wykonawczych do tej ustawy zakres ustaleń planu - brak jest podstaw prawnych do ustalania materiału z jakiego mają (lub nie) zostać wykonane obiekty budowlane.

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 4 pkt 1 i 2 została zmieniona w celu ucytelnienia zapisu planu.

5.9. Uwaga dotycząca §10 ust.5 pkt 2:

- ustalenie dopuszcza lokalizację oraz rozbudowę i przebudowę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej w sąsiedztwie budynku przy ul. Jarowej 2 (np. budynki: Jarowa 4, Sobieskiego 44/50 i 52), której parametry (np. powierzchnia zabudowy, wysokość) są często niższe niż budynku przy ul. Jarowej 2, ale nie pozwala na takie działania względem budynku przy ul. Jarowej 2 (działka nr 353) - stanowi to naruszenie prawa własności i zasad równego traktowania wszystkich właścicieli nieruchomości; jednocześnie należy określić, że budynek przy ulicy Jarowa 2 został wskazany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako przykład wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Górnego Wrzeszcza. Wnosi się o ustalenie przeznaczenia;
- ustalenie wykracza poza określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach wykonawczych do tej ustawy zakres ustaleń planu - brak jest podstaw prawnych do ustalania liczby lokali w budynku;
- cały obszar wyznaczony liniami wewnętrznego podziału i oznaczony „b” w granicach terenu 03-M22 (działki o identyfikatorach: 226101_1.0054.353 i 226101_1.0054.350/1) – powinien zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowych.

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

§ 10 ust. 5 służy określeniu, które istniejące przeznaczenie i sposób zagospodarowania zostaje uznane za zgodną z planem. W kolejnych punktach wymieniono poszczególne obiekty budowlane (m.in.

w pkt 2 budynki wielorodzinne istniejące w obszarze planu) oraz określono zakres dopuszczalnych inwestycji w tych obiektach (np. dopuszczenie odbudowy albo rozbudowy zgodnie z ust. 7 pkt 6 lit. a). Należy wyjaśnić, że budynek przy ul. Jarowej 2, tak samo podlega ustaleniu ust. 7 pkt 6 lit. a, gdyż zapis ten dotyczy „budyneków istniejących”.

Nie można się zgodzić na określenie budynku przy ul. Jarowa 2 jako „wielorodzinny”. Budynek Jarowa 2 trzeba rozpatrywać wraz z budynkiem Jarowa 3 – to jeden obiekt o wspólnej bryle. Pod względem formy zabudowy budynek Jarowa 2/3 zalicza się do zabudowy bliźniaczej (patrz: formy zabudowy, § 2 pkt 6). Obie części „bliźniaka” mają osobne działki (co wykazują mapy historyczne) i osobne wejścia ze swoich działek/ogrodów do wnętrza budynku. Każda z dwóch części stanowi odrębną funkcjonalno-konstrukcyjną całość. Natomiast typowy budynek wielorodzinny znajduje się na jednej, wspólnej działce, z wejściem do mieszkań poprzez wspólną klatkę/klatki schodowe.

Uwaga zawiera stwierdzenie, że „budynek przy ulicy Jarowa 2 został wskazany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako przykład wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Górnego Wrzeszcza”. Uwaga nie zawiera informacji, kiedy PWKZ sformułował takie stanowisko. W piśmie PWKZ z dn. 26.11.2021 r., zawiadamiającym właściciela o włączeniu do wojewódzkiej ewidencji zabytków budynku Jarowa 2 i 3, jest cyt. „Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (...) zawiadamia o włączeniu do wojewódzkiej ewidencji zabytków karty ewidencyjnej zabytku: budynku mieszkalnego przy ul. Jarowej 2 i 3 w Gdańsku, znajdującego się na działce nr 353 i 355, obr. 054. Budynek przy ul. Jarowej 2 i 3, dawnej Schluchtweg, powstał w latach 20. XX w. tj. w okresie dynamicznej rozbudowy Górnego Wrzeszcza związanej z rosnącym głodem mieszkaniowym i wynikającą z niego polityką rozwoju mieszkalnictwa wielorodzinnego. Omawiany obiekt, wraz z innymi budynkami wznoszonymi w pierwszych dekadach XX wieku na ulicach: Jana Sobieskiego, Jarowej, Krętej, należy do zespołu zabudowy mieszkaniowej położonej na obszarze historycznej Doliny Królewskiej”. W załączonej do pisma Karcie ewidencyjnej obiektu nieruchomości, zamieszczono podobny opis cyt. „Budynek mieszkalny wzniesiony w latach 20. XX wieku w okresie dynamicznej rozbudowy Górnego Wrzeszcza, położony w obrębie historycznej Doliny Królewskiej. W pierwszych dekadach XX wieku w tej części Wrzeszcza powstała powiązana przestrzennie zabudowa mieszkaniowa ulic Jana Sobieskiego, Jarowej, Krętej”. W piśmie PWKZ nie stwierdza wprost, że budynek Jarowa 2 i 3 „jest budynkiem wielorodzinnym”, nazywany jest „budynek mieszkalny”. Z pisma wynika (podkreślenia w cyt. treści), że budynek powstał w okresie dynamicznej rozbudowy Górnego Wrzeszcza. Rozbudowa w dzielnicy związana była z rosnącym „głodem mieszkaniowym” i wynikającą z niego polityką rozwoju mieszkalnictwa wielorodzinnego.

Ad tiret drugie:

Treść §10 ust. 5 pkt 2 – dot. budynków wielorodzinnych (istniejących przy ul. Krętej 48, ul. Sobieskiego 44/50, 52, 66, 68, 70 i 72, ul. Jarowej 4, oraz w budowie przy ul. Krętej 48a) – została przeredagowana i zmieniona, w celu uczynienia zapisu planu.

Ad tiret trzecie:

Obszary wyznaczone liniami wewnętrznego podziału i oznaczone literami nie służą w omawianym planie określeniu przeznaczenia terenu. Obszary te wytyczono kierując się podobieństwem występujących na nich form zabudowy, następnie określono dla każdego z obszarów wskaźniki i parametry zabudowy. W ten sam sposób został wydzielony obszar wyznaczony liniami wewnętrznego podziału i oznaczony „b” w granicach terenu 03-M22. W tym obszarze pod względem form zabudowy znajdują się budynki wolnostojące (Sobieskiego 44/50, Sobieskiego 52 i Jarowa 1) oraz bliźniaczy (Jarowa 2/3). Wszystkie te budynki zdecydowanie różnią się formą od sąsiednich obszarów „a” i „c” („a” i „c” – to obszary w większości z zabudową szeregową).

Należy zauważyć, że uwaga jest nieprecyzyjna – napisano, że „cały obszar wyznaczony liniami wewnętrznego podziału i oznaczony „b” w granicach terenu 03-M22” (...) powinien zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowych” ale w nawiasie wskazano tylko dwie działki ewidencyjne (nr 353 i 350/1 obr. 054), które stanowią nieruchomość Jarowa 2, nie wskazano pozostałych działek z obszaru „b”, co czyni uwagę niespójną w treści.

5.10. Uwaga dotycząca §10 ust.5 pkt 4 – treść ustalenia jest nielogicznie i nieczytelnie sformułowane - nie wiadomo co dokładnie oznaczać ma sformułowanie poza liniami zabudowy - czy ustalenie uznaje za zgodne z planem:

- garaże zlokalizowane pomiędzy linią zabudowy a granicą działki z ulicą?
- garaże zlokalizowane w głębi działki, tj. w sposób nierespektujący zasad wyznaczonych w definicji obowiązującej linii zabudowy?
- garaże zlokalizowane w inny sposób i nierespektujące ustaleń wynikających z wyznaczonych jakichkolwiek linii zabudowy?

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 5 pkt 4 została przeredagowana i zmieniona w celu uczynienia zapisu planu.

5.11. Uwaga dotycząca §10 ust.5 pkt 5 – brak jest definicji pojęcia modernizacja, które nie występuje w żadnych budowlanych przepisach odrębnych.

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 5 pkt 5 została zmieniona w celu uczynienia zapisu planu.

5.12. Uwaga dotycząca §10 ust.7 pkt 4 lit. a – ustalona wartość maksymalnej intensywności zabudowy, w tym dla kondygnacji nadziemnych jest zbyt niska – aktualna, istniejąca wartość wskaźnika intensywności zabudowy jest wyższa niż ustalona, w związku z czym ograniczone zostaną możliwości inwestycyjne na przedmiotowej działce, a tym samym naruszone zostanie prawo własności i zasady równego traktowania wszystkich właścicieli nieruchomości.

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

Uzasadnienie:

Dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „b”, plan ustala (§ 10 ust. 7 pkt 4 lit. a) intensywność zabudowy: min. 0, maks. 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7.

Składający uwagę twierdzi, że budynek ma intensywność zabudowy wyższą niż ustalona, ale nie podał wartości liczbowej. Analiza istniejących parametrów budynku Jarowa 2, wykonana na podstawie mapy zasadniczej, inwentaryzacji fotograficznej oraz zdjęć ukośnych, wykazała że budynek nie przekracza wartości maksymalnych określonych w planie, jest to: intensywność ok. $0,89 < 1,0$; intensywność kondygnacji nadziemnych ok. $0,68 < 0,7$; powierzchnia zabudowy ok. $23\% < 40\%$. Tym samym nie zostały ograniczone możliwości inwestycyjne.

Przyczyny ograniczenia parametrów zabudowy w planie opisano w uwadze 5.13.

5.13. Uwaga dotycząca §10 ust.7 pkt 5 – ustalona wartość maksymalnej wysokości zabudowy jest zbyt niska – aktualna, istniejąca wartość wysokości zabudowy (ok. 14m) jest znacznie wyższa niż ustalona, w związku z czym ograniczone zostaną możliwości inwestycyjne na przedmiotowej działce, a tym samym naruszone zostanie prawo własności i zasady równego traktowania wszystkich właścicieli nieruchomości.

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

Uzasadnienie:

Dla terenów 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M22 i 06-M22 plan ustala (§ 10 ust. 7 pkt 5) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: min. 0 m; maks. 10 m (dla budynków z dachami płaskimi) oraz maks. 12 m (dla pozostałych budynków). Budynek przy ul. Jarowej 2 to budynek z dachem stromym, więc jego maksymalna dopuszczona w planie wysokość wynosi 12 m. Analizy wysokościowe lotniczego skaningu laserowego (LIDAR) wykazują, że budynek ma wysokość ok. 12 m od ulicy i ok. 14 m od ogrodu. Wysokość budynków (w rozumieniu rozporządzenia) zależy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na

pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku. Należy dodać, że wysokość budynku nie jest jedynym parametrem, który decyduje o możliwości inwestycyjnej na danej nieruchomości.

Przyczyną ograniczenia parametrów zabudowy w planie (w tym wysokości, intensywności, powierzchni zabudowy) jest ochrona historycznej zabudowy Wrzeszcza Górnego położonej w Królewskiej Dolinie; jest to jeden z głównych celów planu. Ograniczenia te wynikają także z występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, bogatego ukształtowania terenu oraz zadrzewienia we wschodniej części planu. Powyższe uwarunkowania środowiskowe były ważną przesłanką, aby niemal cały obszar planu włączyć do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), a w planie ustalić wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia planu miejscowego zapobiegają rozbudowie budynków w historycznej tkance miasta, realizowanej na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy określają warunki inwestycji dla pojedynczych nieruchomości, analizując tylko obszar w ich bezpośrednim otoczeniu; plan miejscowy ustala parametry zabudowy i zasady zagospodarowania terenu w danym obszarze w sposób całościowy.

5.14. *Uwaga dotycząca §10 ust.7 pkt 6 lit. a:*

- *treść ustalenia jest nielogicznie i nieczytelnie sformułowana - nie wiadomo, czy dopuszczone jest powiększenie wartości powierzchni zabudowy:*
 - *ustalonej w pkt 2 (40%) o maksymalnie 10%, czy*
 - *istniejących budynków o maksymalnie 10%, czy*
 - *ustalonej w pkt 2 (40%) ale o maksymalnie 10% powierzchni zabudowy istniejących budynków?*
- *wobec ustalonych w projekcie wskaźników nieodpowiadających stanowi istniejącemu ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustalenie powinno uwzględniać możliwości przekroczenia także innych niż powierzchnia zabudowy ustalonych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a w szczególności: minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy itd.*

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 7 pkt 6 lit. a została przeredagowana i zmieniona w celu uczynienia zapisu planu.

5.15. *Uwaga dotycząca §10 ust.7 pkt 8 lit. a tiret drugie:*

- *ustalone w projekcie planu kształty dachu nie odpowiadają aktualnym kształtom dachów występujących na budynku położonym przy ul. Jarowa 2 - na budynku występuje np. dach wielospadowy,*
- *dach kopertowy nie jest dachem dwuspadowym.*

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 7 pkt 8 lit. a tiret drugie została przeredagowana i zmieniona w celu uczynienia zapisu planu. Zmiana uzyskała akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5.16. *Uwaga dotycząca §10 ust.7 pkt 8 lit. d – ustalenia nie uwzględniają kształtów dachów nad lukarnami i innych elementów mających charakter przeszklonych lukarn występujących aktualnie na dachu budynku położonego przy ul. Jarowa 2.*

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

Uzasadnienie:

Dla dachów w terenie 03-M22 obszar „b” – plan dopuszcza tylko lukarny o dachu symetrycznym dwuspadowym albo 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. Lukarny, okna i przeszklenia połaciowe muszą być usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu, w osiach okien niższych kondygnacji; dopuszcza się lokalizowanie osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza,

ryzalitu, wieży), a w przypadku braku elementów budynku takich jak np. okna, wykusze, ryzality, wieże – dopuszcza się lokalizowanie w osi symetrii połaci dachowej. Dodatkowo suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości ściany, nad którą się znajdują.

Forma i nachylenie dachu nad istniejącymi lukarnami w budynku przy ul. Jarowej 2 – nie są zgodne z ww. zapisami planu z § 10 ust. 7 pkt 8 lit. d. W ustaleniach planu zamieszczono regulacje dla takich przypadków. Wszystkie istniejące elementy, które nie spełniają ustaleń planu (są z nimi niezgodne) podlegają ustaleniom § 10 ust. 5 pkt 1. W przepisie tym za zgodną z planem uznaje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7, jednocześnie dopuszcza odbudowę, a także rozbudowę w zakresie opisanym w ust. 7 pkt 6 lit. a. Ponadto elementy wymienione w uwadze – mogą być poddawane bieżącej konserwacji i remontowane (zgodnie z Prawem budowlanym).

- 5.17. *Uwaga dotycząca §10 ust.7 pkt 8 lit e – co oznacza sformułowanie eksponowanej połaci? Czy jest to sformułowanie tożsame z „widocznej”, czy „widocznej w całości”? Nie jest jednoznaczne, których połaci dotyczy to ustalenie / z których ulic / na których ich odcinkach ma ona być widoczna, tym bardziej, że budynek ul. Jarowa 2 (działka nr 353) do jednej ulicy i posiada otwory okienne w połaci dachowej.*

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

Uzasadnienie:

Uwaga odnosi się do zapisu planu w § 10 ust. 7 pkt 8 lit. e, w brzmieniu: „dla budynku zlokalizowanego przy ul. Jarowej 2/3 – nie dopuszcza się realizacji nowych lukarn, okien połaciowych i przeszkleń na połaci eksponowanej z przyległych ulic”. Powyższy zapis wprowadzono do planu na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zwrot „eksponowanej” oznacza „widocznej”. W związku z wątpliwością wyrażoną w uwadze, treść § 10 ust. 7 pkt 8 lit. e została zmieniona w celu uczynienia zapisu planu. Zmiana uzyskała akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 5.18. *Uwaga dotycząca §10 ust.10 pkt 3 lit. b i c – ustalenie zawarte w lit. c - dotyczące ochrony kompozycji elewacji, jest niespójne z dopuszczającym zmiany w elewacjach ustaleniem zawartym w lit. b.*

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

Uzasadnienie:

Treść § 10 ust. 10 pkt 3 została zmieniona w celu uczynienia zapisu planu. Zmieniony zapis uzyskał uzgodnienie PWKZ.

- 5.19. *Uwaga dotycząca §10 ust.11 pkt 3 lit. a – ustalenie nie uwzględnia aktualnego sposobu zagospodarowania i urządzenia terenu - uniemożliwia realizację: dojścia z ulicy do wejścia do budynku, wjazdu do garażu, miejsc postojowych (zakaz) wg wskaźników ustalonych w §5 ust.1.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 5.4.

W uzupełnieniu należy dodać, że w obszarze „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” zawsze dopuszcza się „ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej” (patrz: § 2 pkt 20 lit. a). Z kolei inne elementy (wymienione w § 2 pkt 20 lit. b, c i d) można realizować, pod warunkiem dopuszczenia ich w karcie terenu. W karcie terenów 03-M22 do 06-M22 (§ 10 ust. 11 pkt 3 lit. a) dopuszczono ciągi pieszo-jezdne, dojazdy (bez miejsc postojowych). Nie można się zgodzić z uwagą, że zapis ten „uniemożliwia realizację: dojścia z ulicy do wejścia do budynku, wjazdu do garażu”. Dopuszczona w obszarze „zieleni..” ścieżka piesza – może pełnić funkcję dojścia z ulicy do wejścia do budynku, a dopuszczony dojazd – może być wjazdem do garażu.

Ponadto Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, w postanowieniu z dnia 26.05.2023 r. wnosił o zachowanie / przywrócenie przedogródków jako terenów zielonych. W związku z tym w planie nakazano zachowanie przedogródków (§ 10 ust. 10 pkt 2 lit. d) a w obszarze pomiędzy ulicą a frontem budynków wprowadzono „zielen do utrzymania lub wprowadzenia”. W celu przywrócenia ich historycznego charakteru (ozdobnych niedużych ogródków przed frontem budynku) wprowadzono

zakaz lokalizacji miejsc postojowych w przedogródkach. W związku z tym miejsca postojowe muszą być lokalizowane poza obszarem „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia”.

6. **Osoba fizyczna**, mail z dnia 18.06.2024 r., wpływ 18.06.2024 r. (L.dz. 5223/062024)

6.1. *Uwaga odnośnie ul. Krętej – wnioskuje o utworzenie woonerfu na całej długości ulicy Krętej - dobry przykład ul. Ojcowska w Gdańsku.*

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

Uzasadnienie:

Pierwsza wersja projektu planu dopuszczała realizację przekroju ulicy Krętej w formie przestrzeni współdzielonej. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej PWKZ) nie zaakceptował rozwiązań jednoprzestrzennych dla tej ulicy. Odmawiając uzgodnienia planu PWKZ wskazał warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie projektu miejscowego planu. Jednym z warunków było zachowanie historycznego przekroju ulicy Krętej (postanowienie PWKZ z dnia 26.05.2023 r.). Ostatecznie w celu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego ustalono dla ul. Krętej zachowanie historycznego przebiegu i przekroju, z podziałem na jezdnię i chodniki (wraz z owalnym placem z zieleniem). Wskazano też miejsca, gdzie należy zachować nawierzchnię z kostki brukowej wraz ze sposobem jej ułożenia (§ 16 ust. 6 pkt 2 lit. abc).

6.2. *Uwaga odnośnie ul. Krętej - użycie kostki bazaltowej, jak w Brzeźnie na wyremontowanej ulicy Pułaskiego – co doda klasy i zachowa ponadczasowy charakter tej 100-u letniej ulicy.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala w ul. Krętej (tereny 14-KD80, 15-KD80, 16-KD80) nawierzchnie kamienne (dla jezdni i krawężników) oraz kamienne lub betonowe (dla chodników). Równocześnie plan nakazuje zachowanie materiału i sposobu ułożenia nawierzchni z kostki brukowej w miejscach, gdzie zachowała się historyczna kostka (§ 16 ust. 6 pkt 2 lit. a-c). Rozstrzygnięcie odnośnie doboru materiałów do wykonania nawierzchni ulicy zapadnie na etapie projektowym, plan daje wytyczne materiałowe i ustala zasady ochrony historycznych elementów.

7. **Osoba fizyczna**, pismo z dnia 17.06.2024 r., wpływ 20.06.2024 r. (L.dz. 5891/062024)

7.1. *Przedstawiony plan:*

- *jest nierzetelny, nieczytelny, zawiera szereg odsyłaczy, modyfikacji, wewnętrznych zaprzeczeń /wymóg dwóch miejsc parkingowych i jednocześnie zwolnienie z tego wymogu?/, ochrona bryły budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jednocześnie dopuszczenie całkowitej deformacji bryły poprzez niejako podwojenie bryły budynku poprzez możliwość dobudowy o wys. 12m dach stromy i 10m dach płaski przy wysokości elewacji istniejącej np. ok. 6m co wynika z istniejącego zainwestowania np. w obrębie symbolu 03 M pokrycie działki zabudową waha się od 0,12 do 0,27 przy dopuszczonym w planie wskaźniku 0,4; co zostało zobrazowane w budynku Kręta 38 symbol w planie 06M22 a),*
- *zawarte w nim ustalenia, nazewnictwo nie mające oparcia w obowiązującym prawie są sprzeczne z aktami prawnymi wyższego rzędu, a przede wszystkim sposób przedstawienia ustaleń planu jest wysoce dezinformujący, stanowią istotne naruszenie prawa, powodują, że plan taki nie spełnia celu w którym został sporządzony nie określa w sposób jednoznaczny możliwych działań inwestycyjnych,*
- *wprowadza chaos inwestycyjny dopuszczając zabudowę do granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy o wysokości od 0m do 10m z dachem płaskim i stromym 12m jako rozbudowę lub zabudowę w drugiej linii,*
- *dopuszcza wprowadzenie 100 m² usług np. pensjonatu, hotelu robotniczego, schroniska młodzieżowego, itp. usług turystyki z imprezującymi do późnych godzin wieczornych turystami,*
- *tekst składa się z odsyłaczy jest nie jasny, wprowadza w błąd. Może prowadzić do mataczenia, czy sprzecznej z intencją planisty lub organów uzgadniających np. konserwatora zabytków, realizacją inwestycji.*

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze, drugie i piąte:

Odnosnie nieczytelności planu – akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, jest zgodny z zasadami techniki prawodawczej (załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dn. 20.06.2002 r.). Plan miejscowy jest specjalistycznym dokumentem, który musi zawierać precyzyjne zapisy. W technice prawodawczej odesłania stosuje się ze względu na potrzebę osiągnięcia skrótowości tekstu (unikanie powtórzeń tych samych określeń).

Odnosnie miejsc parkingowych – plan nie zwalnia z konieczności zapewnienia miejsc parkingowych. Każda inwestycja musi mieć zapewnione miejsca do parkowania samochodów i rowerów, miejsca te muszą być zrealizowane na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami z prawa budowlanego. Wskaźniki parkingowe do określenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla poszczególnych funkcji znajdują się w § 5 tekstu planu.

Odnosnie ochrony brył budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków, wysokości budynków istniejących, maksymalnej powierzchni zabudowy – potencjalna rozbudowa budynków musi respektować wszystkie ustalenia planu, w tym zapisy ochrony konserwatorskiej.

Odnosnie dachów – plan ustala dachy strome w innych miejscach niż dachy płaskie; nowe inwestycje w danym obszarze muszą mieć ustalony dla tego obszaru kształt dachu.

Ad tiret trzecie:

Odnosnie zabudowy na granicy działki – zapis planu powiązany z regulacjami dot. odległości od granicy z sąsiednią działką w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Ad tiret czwarte:

W planie (w zabudowie mieszkaniowej ekstensywnej) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową; 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej; 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem. Najważniejszym jest warunek „braku kolizji z funkcją mieszkaniową” – zapis wprowadzony w celu uniknięcia opisanych w uwadze zakłóceń „miru domowego” i kluczowy przy określaniu zgodności z planem danej usługi.

7.2. Projektowi planu zarzucam:

- *naruszenie art. 87 Konstytucji RP i nierespektowanie obowiązujących ustaw i rozporządzeń - aktów wyższego rzędu, które to plan miejscowy winien uwzględniać i posługiwać się pojęciami, nazewnictwem wynikającym ustawy prawo budowlane i stosownych rozporządzeń, przede wszystkim Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wymagane oznaczenia na rysunku planu. Miejscowemu planu nie przysługuje prawo do regulacji ustawowych, ich modyfikacji, czy uzupełnień. Stanowi to rażące naruszenie prawa, nie mieści się w kompetencji władztwa planistycznego. Zgodnie z ustawą prawo budowlane budownictwo dzieli się na zabudowę jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nic ponadto. Pojęcie zabudowy ekstensywnej nie występuje, ani w prawie budowlanym ani w/wym rozporządzeniu. Wątpliwości budzi fakt, że mowa jest ciągle o zabudowie mieszkaniowej o dwu mieszkaniach, a z niezrozumianych względów w przedstawionym projekcie planu, unika się pojęcia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
- *po wpisaniu do internetu zabudowa ekstensywna, pojawia się wyjaśnienie, że jest to zabudowa ogrodowa /typu altana/, lub poza miastem, ewentualnie podmiejska z długimi działkami. Wikipedia w typologii zabudowy mieszkaniowej nie uwzględnia terminu zabudowa ekstensywna. To jakie jest przeznaczenie 90% terenu tego planu?*
- *ograniczenie zabudowy wielorodzinnej do dwu mieszkań jest sprzeczne z definicją zabudowy wielorodzinnej, bowiem o zabudowie wielorodzinnej możemy mówić dopiero od 3 lokali. Wobec czego ograniczeniem do dwu mieszkań do zabudowy wielorodzinnej można uznać za niebyłe, a w stosunku do jednorodzinnej za niepotrzebne bo wynika to dla nowych budynków wprost z definicji i jest tylko mydleniem oczu.*

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze: jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 5.5.

Uwaga zawiera uproszczone opinie dot. prawa budowlanego, nie ma definicji legalnej zabudowy wielorodzinnej.

Ad tiret drugie:

Pojęcie zabudowy ekstensywnej ma długą historię w urbanistyce. Zabudowa ekstensywna to zabudowa historyczna terenów wiejskich, małych miast i przedmieść dużych miast. Wrzeszcz Górny jako byłe przedmieście Gdańska jest tu najlepszym przykładem. Taka zabudowa nieskoncentrowana, o małym zagęszczeniu, jest wyrażona w zapisach planu poprzez niskie wskaźniki intensywności zabudowy, ograniczenie wysokości oraz wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej.

Natomiast np. wg „Leksykonu urbanistyki i planowania przestrzennego” (Piotr Saternus, wyd. BelStudio, Warszawa 2013) zabudowa ekstensywna to „forma zabudowy charakteryzująca się niskim wskaźnikiem intensywności wykorzystania terenu lub niskim wskaźnikiem zabudowy”.

Ad tiret trzecie:

Uwaga zawiera niejasne tezy. Plan nie ustala zabudowy wielorodzinnej więc nie może „ograniczać zabudowy wielorodzinnej do dwóch mieszkań”.

Dominującym przeznaczeniem w planie jest przeznaczenie: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej. Dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

Budynki wielorodzinne istnieją w obszarze planu i plan musi się do nich odnieść, ale nie robi tego w sposób opisany w uwadze. W § 10 ust. 5 pkt 2 – plan wymienia dokładnie, które budynki w obszarze planu są budynkami wielorodzinnymi (posiadającymi przynajmniej trzy mieszkania). Jest to dziewięć następujących budynków:

- dwa budynki w terenie 02-M22: Kręta 48 i Kręta 48a (w budowie),
- dwa budynki w terenie 03-M22: Sobieskiego 44/50 i Sobieskiego 52,
- pięć budynków w terenie 05-M22: Jarowa 4, Sobieskiego 66, Sobieskiego 68, Sobieskiego 70 i Sobieskiego 72.

Ponieważ ustalone w planie przeznaczenie terenu jest inne (patrz: wyżej – przeznaczenie) wymienione adresami istniejące budynki wielorodzinne uznaje się jako „istniejącą zabudowę niespełniającą parametrów i wskaźników określonych w ust. 7”. Nie znaczy to, że plan „ogranicza zabudowę wielorodzinną do dwóch mieszkań”. Plan w celu zapewnienia możliwości funkcjonowania tych budynków – dopuszcza ich odbudowę (np. w przypadku katastrofy budowlanej) albo rozbudowę w niewielkim zakresie (opisanym w ust. 7 pkt 6 lit. a). Budynki te można też na bieżąco remontować i modernizować poprawiając stan techniczny.

- 7.3. *Pytanie o aktualność podkładu mapowego, ustalenia aktualnego użytkowania budynków. Z niezrozumiałych względów tylko część budynków mają jednoznaczne oznaczenia geodezyjne m.j. czy mt. To ustalenia takie nie następują na podstawie posiadanych dokumentów? Są wpisywane dowolnie wbrew właścicielom i posiadanym dokumentem. Ja np. mam jednoznaczne pozwolenie na rozbudowę budynku jednorodzinnego.*

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

Uzasadnienie:

Mapa wykorzystywana do sporządzenia części graficznej projektu planu miejscowego to urzędowa kopia mapy zasadniczej wydana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, prowadzonego przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Gdańska. Mapy w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, zawierają obszar

objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Mapa wykorzystywana do projektu planu jest aktualna na dzień skierowania planu do uzgodnień. Na mapie do celów planistycznych – nie można nic „dopisywać”, jest ona używana jako podkład do rysunku planu w stanie niezmiennym, takim jak została przesłana z Wydziału Geodezji UM.

- 7.4. *Wprowadzenie zapisu przewidzianego prawem, zamiast zabudowa mieszkaniowa ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

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

Uzasadnienie:

Zapis nie zostanie zmieniony. Projekt planu ustala na tym terenie przeznaczenie M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej. Jest to zgodne z przyjętymi standardami oznaczeń w planach miejscowych od lat. Określenie w planie przeznaczenia terenu jest odzwierciedleniem władztwa planistycznego gminy.

Należy podkreślić, że Wojewoda, jako organ nadzorczy sprawdzający zgodność z przepisami prawa uchwalanych planów miejscowych oraz dokumentacji prac planistycznych, nie dopatrzył się nieprawidłowości w stosowaniu przeznaczeń terenu M22, w brzmieniu jak powyżej.

- 7.5. *Doprowadzić rysunek planu do zgodności w w/wym rozporządzeniem. Wszystkie wymogi, ustalenia dotyczące danego symbolu powinny znajdować się w punkcie dotyczącym tego terenu. Tak jak to zrobiono dla terenu - punkt 01-U33 tego planu.*

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

Uzasadnienie:

Zapisy planu dla terenów mieszkaniowych (tereny 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M2 i 06-M22) są pod wieloma względami takie same, dlatego zdecydowano się zamieścić je w jednym paragrafie (§ 10), a różnice w ustaleniach dla poszczególnych obszarów – zapisywać w jednostkach redakcyjnych niższego rzędu (ustępy, punkty, litery, tirety). To praktyka stosowana w zapisach planów miejscowych nie tylko w Gdańsku. Rysunek planu musi być spójny z tekstem planu miejscowego.

- 7.6. *Stanowczo sprzeciwiam się wszelkim uogólnieniom określającą zabudowę mieszkaniową jak dowolna bez określenia jako jednorodzinna, w odniesieniu do budynku Jarowa 2 i 3.*

W przyjętym projekcie planu zabudowa została określona jako zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, czyli intencją planu jest wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej. (...) tym sposobem nastąpi zezwolenie na dowolną ilość lokali. Bezsprzeczne jest fakt, że budynek o dwu lokalach to budynek jednorodzinny, to po co jest wprowadzony, bez podstawy prawnej, zapis zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i pozbawione podstawy prawnej ograniczenie ilości lokali w zabudowie wielorodzinnej.

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

Uzasadnienie:

W zapisach planu ustala się formę „dowolną” dla garaży i budynków gospodarczych – jest to zapis § 10 ust. 7 pkt 7 lit. h, w brzmieniu: „dla garaży i budynków gospodarczych formy zabudowy dowolne”. Przepis dotyczy garaży i budynków gospodarczych w terenach o symbolach od 03-M22 do 06-M22, nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej przy Jarowej 2 i 3. Dla tego budynku, w terenie 03-M22 obszar „b”, formę określono na „wolnostojącą i bliźniaczą” (§ 10 ust. 7 pkt 7 lit. e).

Uwaga zawiera sprzeczne tezy i nieprawdziwe wnioski o intencjach planu. Celem planu nie jest „wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej” ani „zezwolenie na dowolną ilość lokali” ani „ograniczenie ilości lokali w zabudowie wielorodzinnej”.

- 7.7. *Zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na rysunku planu winna być określona:*

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z oznaczeniem konkretnym symbolem na rysunku planu, czy jest to zabudowa wolnostojąca, bliźniacza czy szeregowa,*
- *odrębnym symbolem należy określić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,*

- wnoszę o wyłącznie mojego budynku Jarowa 2 i 3 z obszaru określonego łącznie z budynkiem przy ul. Sobieskiego o odmiennej formie i być może funkcji.
- wnoszę o określenie obszaru obejmującego mój budynek wyłącznie do obszaru zabudowy bliźniaczej.

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

W planach miejscowych w Gdańsku określenie typu zabudowy następuje w tekście planu, co nie jest sprzeczne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad tiret drugie, trzecie i czwarte:

Ustalenia planu zostały przereklamowane lub zmienione w zakresie poruszonym w uwadze 7.7 tiret drugie, trzecie i czwarte. Zmieniony zapis znalazł się w tekście planu w brzmieniu zaakceptowanym przez PWKZ.

7.8. Proponuję zapis:

- *wejście do ogrodu, od strony zaplecza, jedynie za pośrednictwem drzwi balkonowych bezpośrednio z pomieszczenia. Wyklucza się możliwość realizacji przedsionków wejściowych, ganków, ogrodów zimowych /trudność określenia ogrodu zimowego polega na tym czy jak przedsionek ma okno dachowe to już jest ogrodem czy nie przyjmuje się, że musi być wydzielony/ galerii itd. od strony ogrodu. Dopuszcza się montaż urządzeń: windy, podnośnika wyłącznie dla osób niepełnosprawnych,*
- *w budynkach chronionych obowiązującą linię zabudowy należy określić wokół historycznej bryły budynku, także od strony ogrodu.*

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

Zaproponowany zapis dot. wyjścia do ogrodu „jedynie za pośrednictwem drzwi balkonowych bezpośrednio z pomieszczenia” nie wynika z żadnych uwarunkowań historycznych, architektonicznych czy urbanistycznych na tym obszarze.

Z kolei ograniczenie rozbudowy jedynie do wind lub podnośnika (dla osób niepełnosprawnych), bez ustaleń formy architektonicznej takich elementów jest sprzeczne z intencją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażoną w piśmie z 1 grudnia 2023 r. PWKZ dla budynków zabytkowych dopuścił rozbudowę o 10% powierzchni zabudowy (w celu poprawy warunków mieszkaniowych) ale rozbudowa ta może być tylko od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy. Ganek lub weranda – to formy architektoniczne występujące w typowej zabudowie historycznej Górnego Wrzeszcza.

Ad tiret drugie:

Proponowany przebieg obowiązującej linii zabudowy wokół historycznych budynków także nie jest zgodny z warunkiem stawianym przez PWKZ. W piśmie z 1 grudnia 2023 r. PWKZ określił warunek, aby dla budynków o wartościach kulturowych, ustalić linie zabudowy obowiązujące wzdłuż elewacji widocznych od strony ulic (dotyczy to również elewacji bocznych).

7.9. Zabudowa przedwojenna:

- *aktualny wskaźnik wynosi od 12% do 20%, sporadycznie przekracza 20% maksymalnie jest to 27% (...) dopuszczenie rozbudowy o 10% dot. przypadków, gdy wskaźnik 40%=0,4 został już przekroczony. Rozbudowy będą zaciemniać sąsiadów.*
- *wprowadzenie nową zabudowę (...) należy zastanowić się nad określeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości np. 6m, czy 8m od elewacji ogrodowej ist. budynków, z określeniem jej przeznaczenia i wysokości do 7m,*
- *przy wprowadzeniu zabudowy w drugiej linii korzystne jest w obrębie obszaru 03 -M22 określenie symbolem ciągu pieszo-jezdnego jako drogi,*

- plan zwalnia z konieczności zapewnienia miejsc parkingowych co budzi wątpliwości - samochody będą i należy to rozwiązać.

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

Uzasadnienie:

Ad tiret pierwsze:

Odnosnie zacieniania – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) ustala warunki minimalnego czasu nasłonecznienia pomieszczeń oraz przepisy dot. przesłaniania. Każda nowa inwestycja, oprócz ustaleń planu miejscowego, musi także spełniać przepisy Prawa budowlanego, zwłaszcza ww. rozporządzenia.

Ad tiret drugie:

jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 7.10 (ad. zabudowa „wtórna”).

W planie miejscowym obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków (lub ich rozbudowę) określają linie zabudowy zamieszczone na rysunku planu. W trakcie procedury sporządzania planu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej PWKZ) postawił warunek, aby dla budynków o wartościach kulturowych (w terenach 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M2 i 06-M22) ustalić obowiązujące linie zabudowy wzdłuż elewacji frontowych i bocznych. Z kolei na przedłużeniu tylnych elewacji budynków przebiegają maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy. Projekt planu, zawierający tak usytuowane linie zabudowy na rysunku planu, uzyskał pozytywne uzgodnienie PWKZ.

Ad tiret trzecie:

Działka nr ewid. 324/2 obr. 054 (drogowa działka gminna) stanowi drogę wewnętrzną na zapleczu budynków Kręta 2a÷6a. Droga wewnętrzna łączy się z ul. Jarową (pomiędzy budynkami Jarowa 3 i Kręta 6a). Droga ta, o szerokości ok. 3÷4 m, nie spełnia warunków technicznych dla ciągu pieszo-jezdnego (min. 5 m).

Ad tiret czwarte: jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi 7.1 tiret pierwsze.

- 7.10. Wykluczyć realizację zabudowy usługowej innej niż ramach definicji budynku jednorodzinnego (...) czy możliwy jest podział wtórny działek. Brak takiego zapisu stanowi naruszenie wymogu w/wym rozporządzenia. W przypadku dopuszczenia wtórnej zabudowy należałoby określić max. jej pow. zabudowy np. 70 czy 100 m².

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

Uzasadnienie:

Odnosnie zabudowy usługowej – plan nie ustala „zabudowy usługowej”, plan w terenach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej dopuszcza usługi, które muszą równocześnie spełnić trzy warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieścić się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej, dysponować odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem. W ten sposób plan ustala określone wymagania dla usług.

Odnosnie podziału wtórnego – plan nie ustala zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 10 ust 8), odnosnie działek ewidencyjnych – w planie zamieszczono zapis o zachowaniu i ucytelnieniu w zagospodarowaniu historycznych podziałów na działki (§ 10 ust 10 pkt 2 lit. c), podziały takie oznaczono na rysunku planu.

Odnosnie określania powierzchni dla „wtórnej” zabudowy – możliwości inwestycyjne na każdej działce określają precyzyjne parametry planu, takie jak: linie zabudowy, maksymalna intensywność i powierzchnia zabudowy, wymóg zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki parkingowe, wysokość obiektów itd. Należy podkreślić, że każda inwestycja, oprócz wszystkich ustaleń planu miejscowego, musi także spełniać przepisy Prawa budowlanego, zwłaszcza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz przepisy odrębne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2025 r. do 22.09.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 06.10.2025 r. do projektu planu po drugim wyłożeniu wniesiono w 2 pismach 10 uwag.

1. **Osoba fizyczna**, pismo wpływ 06.10.2025 r. (L.dz. 4792/102025).

- 1.1. *Uwaga dotycząca § 2 pkt 4 – „obowiązująca linia zabudowy”, brak definicji elewacji - co należy rozumieć przez elewację w kontekście użytego w ustaleniach sformułowania powierzchni elewacji? Czy przez „powierzchnię elewacji” należy rozumieć powierzchnię ścian/ściany budynku w rzucie na płaszczyznę? Czy też powierzchnię łącznie z dachem w rzucie na płaszczyznę?*

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

Uzasadnienie:

Pojęcie „elewacja” nie ma definicji legalnej, jednak jest to pojęcie powszechnie stosowane w projektach architektoniczno-budowlanych oraz podczas procesu budowlanego (np. tynki elewacyjne, ocieplenie elewacji, malowanie elewacji), w związku z tym nie trzeba wyjaśniać go w planie miejscowym. W przypadku braku definicji legalnej, znaczenie danego pojęcia ustala się odwołując się do jego znaczenia w języku powszechnym. Według definicji zawartej w Słowniku Języka Polskiego – elewacja to zewnętrzna ściana budynku wraz z elementami, które na niej występują. Dach nie jest elewacją, to konstrukcja znajdująca się na górze budynku, stanowiąca jego pokrycie i chroniąca wnętrze przed warunkami atmosferycznymi. Na etapie wydawania pozwolenia na budowę dokładnej interpretacji spełnienia zapisów planu, w tym spełnienia wymogów dla obowiązującej linii zabudowy, dokona organ wydający decyzję pozwolenia na budowę, czyli (w przypadku miasta Gdańska) Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

- 1.2. *Uwaga dotycząca § 2 pkt 10 – „miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową” – definicja niezgodna z przepisami odrębnymi, a w szczególności z art. 12a ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 889 z późn. zm.).*

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

Uzasadnienie:

Regulacje w zakresie liczby miejsc postojowych zapisane w art. 12a ustawy o drogach publicznych są skierowane do organów właściwych do zarządzania ruchem na drogach i odnoszą się wyłącznie do miejsc postojowych zlokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania (zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ustawy Prawo o ruchu drogowym: „strefa zamieszkania – obszar obejmujący drogi publiczne lub inne drogi, na którym obowiązują szczególne zasady ruchu drogowego, a wjazdy i wyjazdy oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi”) oraz w strefach ruchu (zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ustawy Prawo o ruchu drogowym: „strefa ruchu – obszar obejmujący co najmniej jedną drogę wewnętrzną, na który wjazdy i wyjazdy oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi”).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsce przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca do parkowania pojazdów, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą terenów przeznaczonych pod zabudowę, a nie dróg publicznych, w związku z tym przytoczona definicja w § 2 pkt 10 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Jarowej i Krętej w mieście Gdańsku nie jest tożsama z definicją z ustawy o drogach publicznych.

W zapisach przedmiotowego planu w § 5 ust. 3 ustalono minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych. Jednocześnie w § 5 ust. 4 dodano, że ustalenia te nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co sprawia, że problem nie dotyczy terenu, dla którego złożona została uwaga (teren 03-M22 obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „b”).

- 1.3. *Dopuszczenie w projekcie planu miejscowego na terenie 03-M22 (dz. nr ewid. 353, 350/1 obr. 0054) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do 4 mieszkań) albo włączenie obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego „b” w granice terenu 17-MW wraz z innymi ustaleniami projektu planu przewidzianymi dla ww. działek, w tym dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych.*

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

Uzasadnienie:

Celem przystąpienia do planu była ochrona walorów architektonicznych historycznej zabudowy części Wrzeszcza Górnego, położonej w rejonie ulic Jarowej i Krętej. Historyczne założenie urbanistyczne w tym rejonie składa się głównie z zabudowy w formie willi miejskich (wolnostojących i bliźniaczych), a zabudowa wielorodzinna powstała głównie wzdłuż ul. Sobieskiego. W związku z tym w miejscowym planie na większości terenów ustalono funkcję zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej (symbol M22), zgodnie z historycznym założeniem urbanistyczno-architektonicznym. Funkcją zabudowy wielorodzinnej (symbol MW) objęto wyłącznie budynki, które posiadają powyżej 2 mieszkań. Nie kierowano się „parametrami użytkowymi” (takimi jak powierzchnia zabudowy czy wysokość) tylko liczbą mieszkań zgodnie z prawem budowlanym, w którym zdefiniowano zabudowę jednorodzinną (czyli budynki, w których dopuszcza się m.in. wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych). Na takie rozróżnienie przystał również Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, wydając postanowienie uzgodnienia planu (postanowienie Nr ZN.5150.67.6.2021.APi/MM z dnia 16 lipca 2025 r.).

- 1.4. *Ustalona wartość maksymalnej intensywności zabudowy, w tym dla kondygnacji naziemnych jest zbyt niska - aktualna, istniejąca wartość wskaźnika intensywności zabudowy jest wyższa niż ustalona, a wskaźnika intensywności zabudowy nie dotyczą zapisy zawarte w §10 ust. 5 pkt 1 – w związku z czym ograniczone zostaną możliwości inwestycyjne na przedmiotowej działce.*

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

Uzasadnienie:

Dla terenu 03-M22, w obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „b”, plan ustala (§ 10 ust. 7 pkt 4 lit. a) intensywność zabudowy: min. 0, maks. 1,0 w tym dla kondygnacji naziemnych 0,7.

Składający uwagę twierdzi, że budynek ma intensywność zabudowy wyższą niż ustalona, ale nie podał wartości liczbowej. Analiza istniejących parametrów budynku Jarowa 2, wykonana na podstawie mapy zasadniczej, inwentaryzacji fotograficznej oraz zdjęć ukośnych, wykazała że budynek nie przekracza wartości maksymalnych określonych w planie, jest to: intensywność ok. $0,89 < 1,0$; intensywność kondygnacji naziemnych ok. $0,68 < 0,7$; powierzchnia zabudowy ok. $23\% < 40\%$.

Dodatkowo nieprawdą jest, że „intensywności zabudowy nie dotyczą zapisy zawarte w § 10 ust. 5 pkt 1” („zabudowa i zagospodarowanie terenu niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7”). Intensywność zabudowy jest jednym z parametrów określonych w ust. 7. W przypadku przekroczenia dopuszczanej intensywności zabudowy, taki przypadek klasyfikuje się jako istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem. Tym samym nie zostały ograniczone możliwości inwestycyjne.

Przyczyny ograniczenia parametrów zabudowy w planie – opisano w uzasadnieniu uwagi 1.5.

- 1.5. *Ustalona wartość maksymalnej wysokości zabudowy jest zbyt niska - aktualna, istniejąca wartość wysokości zabudowy (ok. 14 m) jest wyższa niż ustalona, a wskaźnika wysokości zabudowy nie dotyczą zapisy zawarte w § 10 ust. 5 pkt 1 - w związku z czym ograniczone zostaną możliwości inwestycyjne na przedmiotowej działce.*

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

Uzasadnienie:

Dla terenów 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M22 i 06-M22 plan ustala (§ 10 ust. 7 pkt 5) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: min. 0 m; maks. 10 m (dla budynków z dachami płaskimi) oraz maks. 13 m (dla pozostałych budynków). Budynek przy ul. Jarowej 2 to budynek z dachem stromym, więc jego maksymalna dopuszczona w planie wysokość wynosi 13 m. Analizy wysokościowe lotniczego skaningu laserowego (LIDAR) wykazują, że budynek ma wysokość ok. 12 m od ulicy i ok. 14 m od ogrodu. Wysokość budynków (w rozumieniu rozporządzenia) zależy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku. Należy dodać, że wysokość budynku nie jest jedynym parametrem, który decyduje o możliwości inwestycyjnej na danej nieruchomości.

Dodatkowo nieprawdą jest, że „wysokości zabudowy nie dotyczą zapisy zawarte w § 10 ust. 5 pkt 1” („zabudowa i zagospodarowanie terenu niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7”). Wysokość zabudowy jest jednym z parametrów określonych w ust. 7. W przypadku przekroczenia dopuszczanej wysokości zabudowy, taki przypadek klasyfikuje się jako istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem. Tym samym nie zostały ograniczone możliwości inwestycyjne.

Przyczyną ograniczenia parametrów zabudowy w planie (w tym wysokości, intensywności, powierzchni zabudowy) jest wnioskowana przez mieszkańców, Radę Dzielnicy i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochrona historycznej zabudowy Wrzeszcza Górnego położonej w Królewskiej Dolinie. Jest to zatem jeden z głównych celów procedowania miejscowego planu. Ograniczenia te wynikają także z występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, bogatego ukształtowania terenu oraz zadrzewienia we wschodniej części planu. Powyższe uwarunkowania środowiskowe były ważną przesłanką, aby niemal cały obszar planu włączyć do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), a w planie ustalić wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia planu miejscowego zapobiegają rozbudowie budynków w historycznej tkance miasta, realizowanej na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy określają warunki inwestycji dla pojedynczych nieruchomości, analizując tylko obszar w ich bezpośrednim otoczeniu – plan miejscowy ustala parametry zabudowy i zasady zagospodarowania terenu w danym obszarze w sposób całościowy.

2. **Osoba fizyczna**, pismo wpływ 08.10.2025 r. (L.dz. 4802/102025).

2.1. *Wprowadzenie zamiast określenia zabudowa mieszkaniowa ekstensywna M22, zapisu zgodnego z obowiązującym prawem, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

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

Uzasadnienie:

Do planu przystąpiono przed dniem 24 grudnia 2021 r., stosuje się zatem przepisy, które obowiązywały przed tą datą, czyli przede wszystkim rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu ustala przeznaczenie M22 (teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej). Jest to zgodne z przyjętymi standardami oznaczeń w planach miejscowych w Gdańsku. Określenie w planie przeznaczenia terenu jest odzwierciedleniem władztwa planistycznego gminy. Należy podkreślić, że Wojewoda, jako organ nadzorczy nie dopatrzył się nieprawidłowości w stosowaniu przeznaczeń terenu M22, w brzmieniu jak powyżej.

2.2. *Konieczność oddzielnego podania ustaleń dla poszczególnych terenów.*

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

Uzasadnienie:

Zapisy planu dla terenów mieszkaniowych (tereny 02-M22, 03-M22, 04-M22, 05-M22 i 06-M22) są pod wieloma względami takie same, dlatego zdecydowano się zamieścić je w jednym paragrafie (§ 10), a różnice w ustaleniach dla poszczególnych obszarów – zapisywać w jednostkach redakcyjnych niższego rzędu (ustępy, punkty, litery, tirety). To praktyka stosowana w zapisach planów miejscowych nie tylko w Gdańsku. Rysunek planu przedstawia podział na ww. tereny i musi być spójny z tekstem planu miejscowego.

- 2.3. *Wnosi o wprowadzenie dodatkowego zapisu o wykluczeniu możliwości wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej do istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej oraz usługowej przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, budynek mieszkalny jednorodzinny to taki w którym dopuszcza się m.in. wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę, że przeznaczenie M22 (teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej), to z definicji teren, w którym dopuszcza się domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, nie ma potrzeby wykluczania zabudowy wielorodzinnej, ponieważ nie jest ona dopuszczona. Usługi w takich terenach dopuszczono pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

- 2.4. *Postuluje o wprowadzenie zakazu rozbudowy, dobudowy (od strony północnej budynków Jarowa 2 i 3) powodujące deformację historycznej bryły budynku.*

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

Uzasadnienie:

W ust. 10 uchwały, dotyczącej zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, budynek przy ulicy Jarowej 2 i 3 został objęty ochroną jako obiekt o wartościach kulturowych. Ustalono również co podlega ochronie i zakres w jakim może zostać rozbudowany. Takie zasady ochrony wypracowane i uzgodnione zostały z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie Nr ZN.5150.67.6.2021.APi/MM z dnia 16 lipca 2025 r.). Między innymi ochronie podlega „bryła budynku bez wtórnych przybudówek, w tym kształt dachu z główną kalenicą równoległą do ulicy, dopuszcza się rozbudowę tylko od strony nieekspozowanej (niewidocznej) z przyległych ulic oraz wyłącznie w formie: ganku, werandy”. Ganek lub weranda – to formy architektoniczne występujące w typowej zabudowie historycznej Górnego Wrzeszcza. Jest to zapis zgodny z warunkiem uzgodnienia stawianym przez PWKZ (postanowienie Nr ZN.5150.67.3.2021.APi/MM z dnia 1 grudnia 2023 r.).

- 2.5. *Protestuje przeciwko przekształceniu lasu w park, ponieważ tylko teren leśny gwarantuje, że nie nastąpi stopniowe wycięcie drzew.*

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

Uzasadnienie:

Idea tworzenia parków leśnych jest efektem polityki miasta w zakresie udostępniania mieszkańcom Gdańska lasów miejskich w formie terenów zieleni urządzonej, czego przykładem jest zrealizowany park leśny Wronia Górka. Rozwiązania zaproponowane w procedowanym miejscowym planie są zgodne z treścią obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. (zmienioną następnie Uchwałą XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.). Dokument ten wskazuje dla tego obszaru przeznaczenie kierunkowe pod tereny lasu i parku leśnego. Głównym celem wprowadzenia ustaleń planistycznych dla terenów o funkcji parku leśnego, poza umożliwieniem realizacji infrastruktury (np. małej architektury) dla rozwoju funkcji rekreacyjnej parku przy jednoczesnej ochronie drzewostanu i innych walorów przyrodniczych, jest poprawa bezpieczeństwa jego użytkowników (np. poprzez umożliwienie oświetlenia ciągów pieszo-jezdných i wybranych ciągów pieszych).

Dla gruntów leśnych, zlokalizowanych na północ od ul. Jarowej, ustalono przeznaczenie na ogólnodostępny park leśny (teren 08-ZP63), jako kontynuacja urządzonych terenów rekreacyjnych wokół Politechniki Gdańskiej, Zbiornika Satry Sobieski i Parku Nostalgicznego. Jakikolwiek

zagospodarowanie, które będzie mogło zostać zrealizowane w tym rejonie, w oparciu o zapisy projektu planu, będzie wiązało się z niewielką ingerencją w stan zasobów środowiska przyrodniczego. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ochrona zasobów środowiska została zabezpieczona poprzez zachowanie zasadniczej, największej powierzchniowo, części kompleksu leśnego, usytuowanego na południe od ulicy Jarowej, ustalając przeznaczenie leśne (teren 10-ZL). Należy wskazać, że do obszaru tego włączono także pas zadrzewionego gruntu rolnego sąsiadujący od strony wschodniej z kompleksem zabudowy. Rozwiązanie to umożliwi zachowanie w nieprzekształconej formie tych zasobów środowiska przyrodniczego, które występują w tym rejonie we wnętrzu obszarów pokrytych roślinnością drzewiastą. Zapisami planu zabezpieczone są ponadto walory obszaru przyrodniczo cennego (zbiorowisko ciepłolubnych muraw). Plan zawiera również nakaz zachowania składu gatunkowego obszaru pokrytego zbiorowiskami leśnymi, zgodnego z warunkami siedliskowymi oraz nakaz zapewnienia warunków rozwoju występującej tu roślinności. Zapisy projektu planu zawierają także informację, że na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska.

Należy wyjaśnić, że wszystkie grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego projektem planu należą do obwodu lasów komunalnych i objęte są ustaleniami tzw. Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu, który określa docelową politykę w zakresie gospodarki leśnej.

Należy również podkreślić, że w odniesieniu do wszystkich wyznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu terenów parków leśnych (08-ZP63 i 09-ZP63 - § 12 ust. 11) ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, tj.: obowiązujący poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (80%), maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi, zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-jezdných.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

Karta terenu nr 14-KD80, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z placem do zawracania wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 20 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 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