

**UCHWAŁA NR XXII/548/20
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chelm
rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815, poz. 1571) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Chelm rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1756) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 71,35 ha, którego granice przebiegają:

- 1) od północy wzdłuż ulic Warszawskiej, Witosa i Cieszyńskiego;
 - 2) od wschodu wzdłuż ulic: Cieszyńskiego i planowanego odcinka ulicy Sikorskiego;
 - 3) od południa wzdłuż ulic Madalińskiego i Lipowicza oraz zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Lipowicza oraz parku Jar Wilanowski;
 - 4) od zachodu wzdłuż ulicy Wilanowskiej, parku Jar Wilanowski i fragmentu alei Vaclava Havla,
- jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub

magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia rzutu lukarn nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

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

- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m^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);
- 8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do

parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

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

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

10) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

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

- a) 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;

12) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może

ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
- c) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a i b dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;

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

§ 3. Symbole przeznaczeń:

- 1. **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.**
- 2. **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej.**
- 3. **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej.**
- 4. **U33 tereny zabudowy usługowej.**
- 5. **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**
- 6. **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**
- 7. **P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.**
- 8. **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.**
- 9. **KD80 tereny ulic dojazdowych.**
- 10. **KD81 tereny ulic lokalnych.**
- 11. **KD82 tereny ulic zbiorczych.**
- 12. **KD83 tereny ulic głównych.**
- 13. **KDW tereny dróg wewnętrznych.**
- 14. **KS tereny obsługi transportu drogowego.**
- 15. **KZ95 tereny pętli autobusowych poza ulicami i poza węzłami integracyjnymi.**
- 16. **D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

3. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m 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	100m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m 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.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	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
18.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	magazyny	1000 m ² pow. składowej	MIN. 1,3	MIN. 1
29.	zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 40	MIN. 20
30.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
31.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
32.	stacje bezobsługowe	–	0	0
33.	stacje paliw	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
34.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
35.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
36.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
37.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
38.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,

- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 58 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 058.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej komercyjnej i/ lub publicznej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) szpitale i domy pomocy oraz opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) stacje paliw;
- 7) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz ust. 16,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, ust. 16 oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Witosza (052-KD82) poprzez jeden zjazd jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,62 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej komercyjnej i/ lub publicznej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

- 1) stacja kontroli pojazdów;
- 2) działki, na których procent powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż ustalony w ust. 7 pkt 3.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, 2, ust. 12;
- 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) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) odcinek ciągu pieszego, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączącego teren ulicy Witosza (052-KD82) z terenem 015-M/U32 poprzez tereny 030-ZP62, 009-M/U32, 011-M/U31, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się połączenie ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 4 z ciągiem pieszym (o kierunku północ-południe) ustalonym w terenie 030-ZP62 poprzez teren 053-KD80 i/ lub teren 004-KS.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz ust. 16 pkt 1,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, ust. 16 pkt 1 oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Milskiego (053-KD80), od ulicy Witosza (052-KD82) poprzez teren 003-P/U41;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach, dla nowych miejsc do parkowania samochodów osobowych, wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

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

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w południowej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska i terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wykazane w rejestrze osuwisk (pod numerem 28161) i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4012) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 – jak na rysunku planu;
- 4) w południowej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.

3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej – wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów, oraz / lub usług, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) place składowe;
- 4) szpitale i domy opieki oraz pomocy społecznej;
- 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w strefie P/U41;
- 6) przedsięwzięcia z zakresu gospodarowania odpadami;

- 7) hurtownie powyżej 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 8) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem ust. 16,
 - b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem ust. 16,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 16 oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów, placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Milskiego (053-KD80), od ulicy Witosa (052-KD82) poprzez jeden zjazd;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do

poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;

3) zalecana lokalizacja zjazdu, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 – jak na rysunku planu.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KS – teren obsługi transportu drogowego – parking.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie poza wymienioną w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 5%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Miłskiego (053-KD80);
- 2) miejsca do parkowania:

- a) dla samochodów osobowych: minimum 15 miejsc do parkowania, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych, parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić powiązanie ciągu pieszego ustalonego w terenie 030-ZP62 z terenem ulicy Miłskiego (053-KD80).

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

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,54 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zawierający miejsca do parkowania samochodów osobowych na potrzeby mieszkań na sąsiednich terenach, oraz w zależności od potrzeb: zabudowę usługową komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: dowolna,
 - b) maksymalna dla garaży: 80%,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla garaży: 3,2 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,4,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 2,6 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem ust. 16,

- b) wysokość nadziemnych budowli – garaży mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem ust. 16,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 16 oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: dowolne;
 - 8) kształt dachu: płaski;
 - 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81) poprzez teren 009-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) ustala się minimum 135 miejsc do parkowania samochodów osobowych na potrzeby parkingowe istniejącej (stan na dzień 23.05.2019r.) zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w terenie 009-M/U32, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach, dla nowych miejsc do parkowania samochodów osobowych, wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;

- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień w zachodniej części terenu;
- 5) istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się dostęp eksploatacyjny.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,7 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zawierający miejsca do parkowania samochodów osobowych na potrzeby mieszkań na sąsiednich terenach, oraz w zależności od potrzeb: zabudowę usługową komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) szpitale i domy pomocy oraz opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: dowolna,
 - b) maksymalna dla garaży: 80%,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla garaży: 3,2 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,4,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem ust. 16,
 - b) wysokość nadziemnych budowli – garaży mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem ust. 16,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 16 oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81);
- 2) miejsca do parkowania:
- a) samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) ustala się minimum 170 miejsc do parkowania samochodów osobowych na potrzeby parkingowe istniejącej (stan na dzień 23.05.2019r.) zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w terenie 009-M/U32, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach, dla nowych miejsc do parkowania samochodów osobowych, wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) w południowo-wschodniej części terenu istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się dostęp eksploatacyjny.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej: usługi handlu.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie poza wymienionymi w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 15%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,15;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 4,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 054-KDW;
- 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. 17;

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

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej komercyjnej i/ lub publicznej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna 2,6 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

- b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81), od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81) poprzez teren 009-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach, dla nowych miejsc do parkowania samochodów osobowych, wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się dostęp eksploatacyjny.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 14,67 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną w lokalach do 100 m² powierzchni użytkowej, z dopuszczeniem: małych hurtowni do 100 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) obiekty hotelarskie.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 2 lit. d, ust. 11 pkt 3, 4, 5, ust. 12;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);

- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków zlokalizowanych w poszczególnych obszarach „a”, „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 4) odcinek ciągu pieszego, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączącego teren ulicy Witosa (052-KD82) z terenem 015-M/U32 poprzez tereny 002-U33, 030-ZP62, 011-M/U31.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a, b, ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 23 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b oraz ust. 16 pkt 1,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, ust. 16 pkt 1 oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 6,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Miłskiego (053-KD80), od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81 i 056-KD81), od ulicy Cieszyńskiego (056-KD81, 057-KD80) poprzez tereny 011-M/U31, 012-M/U32, 014-U33, 015-M/U32;

2) miejsca do parkowania:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych / 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3, dla rowerów zgodnie z § 5 uchwały:

- dla istniejących mieszkań (stan na dzień 23.05.2019r.) oraz nowych mieszkań w ramach nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych: miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na terenie 009-M/U32 i/lub na terenach 004-KS, 005-U33, 006-U33, 011-M/U31, 014-U33,

- dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją,

b) dla usług, budynków zamieszkania zbiorowego, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą: miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zasady ochrony zgodnie z ust. 16 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) południowo-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzącym płat strukturalny OSTAB;

2) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:

a) na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia objętym granicami płata strukturalnego OSTAB, o którym mowa w pkt 1: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

b) na pozostałych obszarach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych,

- d) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) szpalery drzew do utrzymania, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 4) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 5) poza szpalerami drzew, o których mowa w pkt 3 oraz drzewami, o których mowa w pkt 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

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

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) w południowej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4012) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do terenów: 005-U33, 008-U33, 010-U33, 011-M/U31, 012-M/U32, 013-M/U32.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 – jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) istniejący ciepłociąg 2x600 mm (trzy odcinki w północnej części terenu) – zaleca się dostęp eksploatacyjny;
- 6) w południowej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej, zawierający przedszkole oraz – w zależności od potrzeb usługi: oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie poza wymienionymi w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,3 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81, 056-KD81, 057-KD80) poprzez tereny 009-M/U32, 011-M/U31, 012-M/U32, 014-U33, 015-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zasady ochrony zgodnie z ust. 16.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: przeważająca część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 5,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną; z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) stacje paliw;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 lit. c, ust. 11 pkt 2, 3, ust. 12;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków zlokalizowanych w poszczególnych obszarach „a” i „b” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszy (o kierunku północ-południe), o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 030-ZP62 z ulicą Szpora;
- 5) odcinek ciągu pieszego, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączącego teren ulicy Witosa (052-KD82) z terenem 015-M/U32 poprzez tereny 002-U33, 030-ZP62, 009-M/U32;
- 6) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 5 z terenem poza granicami planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 lit. a, ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81, 056-KD81, 057-KD80) poprzez tereny 009-M/U32, 012-M/U32, 014-U33, 015-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych/ 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
 - pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zasady ochrony zgodnie z ust. 16 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w południowej części terenu obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB jak na rysunku planu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5 i 6:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) północna część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 2) na terenie, jak na rysunku planu, znajduje się osuwisko i fragmenty terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi wykazanych w rejestrze osuwisk (pod numerem 28155)

i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerami 4012 i 4014) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do terenów: 009-M/U32, 010-U33, 012-M/U32, 014-U33, 015-M/U32.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5 i 6 – jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 400 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) usługi autohandlu;
- 5) garaże oraz funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parteru budynków od strony ulicy Kopeckiego na odcinku o przebiegu wschód - zachód;
- 6) myjnie samochodowe w kondygnacjach nadziemnych;
- 7) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 8) stacje paliw;

9) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81, 056-KD81, 057-KD80) poprzez tereny 009-M/U32, 011-M/U31, 014-U33, 015-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych/ 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
 - pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do terenów: 009-M/U32, 011-M/U31, 013-M/U32, 014-U33, 015-M/U32.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 1,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) myjnie samochodowe w kondygnacjach nadziemnych;
- 5) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 6) garaże, szpitale i domy pomocy oraz opieki społecznej, funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zaplecza usługowe – w kondygnacjach parteru od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4;
- 7) funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parteru i pierwszego piętra w obszarze „b” wyznaczonym na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 8) stacje paliw;
- 9) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, 2, ust. 12;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 4) na części obszaru „b” wyznaczonego na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu ustala się lokalizację ośrodka usługowego z przestrzenią publiczną (przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, wyposażoną w miejsca do siedzenia) o minimalnej powierzchni 1000 m² – w formie placu lub pasażu handlowego;
- 5) w pierzejach przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 4 należy zrealizować – dla usług w parterach – przeszklenia w elewacji na minimum 70% jej długości;
- 6) należy zapewnić połączenie piesze przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 4 od ulicy Cieszyńskiego (056-KD81) z terenem 012-M/U32 poprzez obszar „a” wyznaczony na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy usługowej: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
- c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ulicy Cieszyńskiego (056-KD81), od ulicy Cieszyńskiego (056-KD81) poprzez tereny 009-M/U32, 012-M/U32 i 015-M/U32, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych/ 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
 - pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4:

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

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do istniejącego budynku (stan na dzień 23.05.2019r.) zlokalizowanego przy ulicy Cieszyńskiego 38.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 4) zaleca się lokalizowanie w granicach przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4: fontann, wodotrysków, oczek wodnych i innych typu urządzeń.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 014.

2. Powierzchnia terenu: 0,66 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zawierający miejsca do parkowania samochodów osobowych na potrzeby mieszkań na sąsiednich terenach oraz – w zależności od potrzeb usługi: sportu, rekreacji, kultury.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie poza wymienionymi w ust. 3 oraz garaże boksowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla parkingów i garaży, o których mowa w ust. 3: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla garaży: 2,3 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,5,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 1,5 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81, 056-KD81, 057-KD80) poprzez tereny 009-M/U32, 011-M/U31, 012-M/U32, 015-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) ustala się minimum 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych na potrzeby parkingowe istniejącej (stan na dzień 23.05.2019r.) zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w terenie 015-M/U32, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do terenów: 011-M/U31, 012-M/U32, 015-M/U32.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 015.

2. Powierzchnia terenu: 8,77 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną w lokalach do 100 m² powierzchni użytkowej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) obiekty hotelarskie.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7;
- 2) garaże boksowe zlokalizowane w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 2 lit. d, ust. 11 pkt 3, 4, 5;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków zlokalizowanych w poszczególnych obszarach „a”, „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a, b, ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, maksymalna na pozostałym terenie: 18 m; z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
 - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dowolny,
 - b) na pozostałym terenie: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,

- c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (056-KD81, 057-KD80), od ulicy Cieszyńskiego (055-KD81, 056-KD81) poprzez tereny 009-M/U32, 011-M/U31, 012-M/U32, 014-U33;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3, dla rowerów zgodnie z § 5 uchwały:
 - dla istniejących (stan na dzień 23.05.2019r.) budynków mieszkalnych miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na terenie 015-M/U32 i/ lub na terenach: 005-U33, 006-U33, 014-U33, 017-U33,
 - dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją,
 - b) dla usług, budynków zamieszkania zbiorowego, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą: miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) południowo-zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
 - a) na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia objętym granicami płata strukturalnego OSTAB, o którym mowa w pkt 1: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

- b) na pozostałych obszarach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - d) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) szpaler drzew do utrzymania, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, dopuszcza się:
- a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 4) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 5) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 3 oraz drzewami, o których mowa w pkt 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na terenie, jak na rysunku planu, fragment terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4014) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do terenów: 011-M/U31, 012-M/U32, 013-M/U32, 014-U33, 017-U33.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

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

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016-KZ95 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 016.

2. Powierzchnia terenu: 0,11 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KZ95 – teren pętli autobusowej, z dopuszczeniem obiektów zaplecza techniczno-socjalnego końcowych przystanków komunikacji miejskiej, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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. 7, 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 15%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski;

9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów, placów manewrowych, a także ciągów pieszych i rowerowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (057-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. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 017.

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej komercyjnej i/ lub publicznej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) stacje paliw;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: dowolna,
 - b) maksymalna dla garaży: 80%,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna dla garaży: 3,2 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,4,
- c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m,
 - b) wysokość nadziemnych budowli – garaży mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie garażu do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cieszyńskiego (057-KD80), od ulicy Cieszyńskiego (057-KD80) poprzez teren 015-M/U32;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 018-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 018.

2. Powierzchnia terenu: 2,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną; z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;

- 5) w obszarach „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 6) stacje paliw;
- 7) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7;
- 2) budynek stacji transformatorowej wykraczający poza maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, 2, ust. 17 pkt 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków zlokalizowanych w poszczególnych obszarach „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla domów mieszkalnych wolno stojących do 4 mieszkań oraz domów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowych: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,6,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 2,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - minimalna: dowolna,
 - maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,

- maksymalna w obszarach „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- maksymalna w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy mieszkaniowej: 19 m, dla pozostałej zabudowy: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
 - a) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dowolny,
 - b) w obszarach „b”, „c” i „d” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80), od ulicy Ptasiej (043-KD80), od ulicy Cieszyńskiego (056-KD81 i 057-KD80), od ulicy dojazdowej 044-KD80;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych/ 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3; dopuszcza się bilansowanie części miejsc do parkowania samochodów osobowych dla istniejącej (stan na dzień 23.05.2019r.) zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, w zatokach przykrawężnikowych w ulicy dojazdowej 044-KD80,
 - w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: pozostałe funkcje: minimum 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,

- w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: pozostałe funkcje: zgodnie z § 5 uchwały,

b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;

2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;

- 2) w obszarze „a” wyznaczonym na zachód od linii podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych;
- 3) w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu dopuszcza się zabudowę na granicy działki wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 019-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 019.

2. Powierzchnia terenu: 0,38 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) stacje paliw;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 lit. a, ust. 11 pkt 2, 3;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);

- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 4) w pasie o szerokości 15 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 lit. b, pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,3 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej;
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 044-KD80;

- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu – w pasie o szerokości 12 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu - objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) stanowiąca ciąg łączący OSTAB, jak na rysunku planu:
 - a) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) dopuszcza się: ciągi piesze i pieszo-rowerowe wraz z wyposażeniem rekreacyjno-wypoczynkowym, podziemne obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 3) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 1 lit. a oraz drzewami, o których mowa w pkt 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) zalecany ciąg pieszy wzdłuż ustalonego szpaleru drzew, o którym mowa w ust. 11 pkt 1 lit. a łączący teren ulicy Ptasiej (043-KD80) z terenem Parku Jar Sikorskiego (poza północną granicą terenu i poza granicami planu).

§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 020-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 020.

2. Powierzchnia terenu: 1,84 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną; z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 lit. a, ust. 11 pkt 2, 3, ust. 17 pkt 2;

- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 4) w pasie o szerokości 25 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 lit. b, pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej i łańcuchowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie lub łańcuchu) budynków,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,

- c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Ptasiej (043-KD80), od ulicy dojazdowej 045-KD80, od ulicy tzw. Nowej Madalińskiego (046-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu – w pasie o szerokości 10 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu i 6 m od południowej linii rozgraniczającej terenu – objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) stanowiąca część ciągu łączącego OSTAB, jak na rysunku planu:
 - a) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) dopuszcza się: ciągi piesze i pieszo-rowerowe wraz z wyposażeniem rekreacyjno-wypoczynkowym, podziemne obiekty infrastruktury technicznej, niezbędne przejazdy poprzeczne;
- 2) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 3) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 1 lit. a oraz drzewami, o których mowa w pkt 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu.

§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 021-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 021.

2. Powierzchnia terenu: 0,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną; z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) usługi autohandlu;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, 2, ust. 17 pkt 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 4) w pasie o szerokości 21 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów, placów manewrowych; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej i łańcuchowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie lub łańcuchu) budynków,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 9) inne:
- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Madalińskiego (poza południową granicą planu), od ulicy tzw. Nowej Madalińskiego (046-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;

ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) zalecana dominanta kompozycyjna – jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
- 6) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu;
- 7) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 022-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 022.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 1, ust. 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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 tzw. Nowej Madalińskiego (046-KD80), od ulicy Madalińskiego (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 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 i przyrody:

- 1) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do ustalonej w pkt 1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, 3 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie „Wytycznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku” oraz „Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku”.

§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 023-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 023.

2. Powierzchnia terenu: 0,72 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną; z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 4) usługi autohandlu;
- 5) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 6) stacje paliw;

7) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 lit. a, ust. 11 pkt 2, 3, ust. 17 pkt 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 lit. b, pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej i łańcuchowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie lub łańcuchu) budynków,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;

9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
- c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 045-KD80, od ulicy tzw. Nowej Madalińskiego (046-KD80), od ulicy Tilgnera (058-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu – w pasie o szerokości 6 m od południowej linii rozgraniczającej terenu - objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) stanowiąca część ciągu łączącego OSTAB, jak na rysunku planu:
 - a) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) dopuszcza się: ciągi piesze i pieszo-rowerowe wraz z wyposażeniem rekreacyjno-wypoczynkowym, podziemne obiekty infrastruktury technicznej, niezbędne przejazdy poprzeczne;
- 2) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 1 lit. a oraz drzewami, o których mowa w pkt 3 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3)

należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu.

§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 024-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 024.

2. Powierzchnia terenu: 0,98 ha.

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

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, ust. 17 pkt 2;
- 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) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy, dla nowych budynków z dachami stromymi ustala się połączenie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ulicy Tilgnera (058-KD80), od ulicy Madalińskiego (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, fragment terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4015) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu.

§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 025-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 025.

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m² powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 5) usługi autohandlu;
- 6) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 7) stacje paliw;
- 8) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, 2, ust. 17 pkt 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 1,8 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej i łańcuchowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie lub łańcuchu) budynków,

- c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Ptasiej (043-KD80), od ulicy dojazdowej 045-KD80, od ulicy Tilgnera (058-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 026-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 026.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

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

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków.

§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 027-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 027.

2. Powierzchnia terenu: 0,0006 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

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. 7, ust. 17 pkt 1;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, itp.).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna 2,1 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,6, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy;

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Lipowicza (042-KD80 i poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków oraz garaży;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym położonym poza granicami planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 36. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 028-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 028.

2. Powierzchnia terenu: 0,71 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 5) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) salony samochodowe;
- 8) stacje paliw;
- 9) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 2 lit. c, ust. 11 pkt 3, 4, ust. 17 pkt 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy usługowej: 55%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a, pkt 5,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a, pkt 5;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: dla budynków z dachami płaskimi: 13 m, dla budynków z dachami stromymi: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej i łańcuchowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie lub łańcuchu) budynków,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 9) inne:
- a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Madalińskiego (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzącym płat strukturalny OSTAB;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) zachowanie drzewostanu na co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a;
- 3) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 4) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na terenie, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 28155) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się wkomponowanie istniejącego drzewostanu w zagospodarowanie terenów zieleni.

§ 37. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 029-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 029.

2. Powierzchnia terenu: 1,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – teren zbiornika retencyjnego – zbiornik Madalińskiego z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

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 pkt 2, ust. 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.);
- 3) ciąg pieszy, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący się z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4 oraz z ciągami pieszymi ustalonymi (po północnej i wschodniej stronie zbiornika retencyjnego) w terenie 030-ZP62;
- 4) odcinek ciągu pieszo-rowerowego, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenie 030-ZP62 po zachodniej i wschodniej stronie zbiornika retencyjnego, łączący się z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 3;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3 uchwały.

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 Madalińskiego (poza granicami planu) poprzez teren 030-ZP62, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

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

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do zbiornika retencyjnego poprzez ciągi: pieszego i pieszorowerowy, o których mowa w ust. 6 pkt 3 i 4.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejące dwa kanały deszczowe o średnicy 0,80 m – zaleca się dostęp eksploatacyjny;
- 2) zaleca się wspólne zagospodarowanie z terenem 030-ZP62.

§ 38. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 030-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 030.

2. Powierzchnia terenu: 12,4 ha.

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

- 1) budynków zaplecza szatniowo-sanitarnego, toalet oraz obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2) parkingu, budynków obsługujących użytkowników, np.: kultura, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu turystycznego – wyłącznie w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu.

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. 7, ust. 11 pkt 2, 3, ust. 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.), z zastrzeżeniem pkt 11;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy (dwa odcinki) – będący kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenie 029-D – o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren poza zachodnią granicą planu z terenem ulicy Madalińskiego (poza wschodnią granicą planu) oraz łączący się z ciągami pieszymi, o których mowa w pkt 4 i 9 oraz ciągiem pieszym ustalonym w terenie 029-D; przebieg zachodniego odcinka ciągu pieszo-rowerowego - jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszy w południowo-zachodniej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 3 z terenem ulicy Wilanowskiej (047-KD81 i poza granicami planu);
- 5) ciąg pieszy we wschodniej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, będący kontynuacją ciągu pieszego ustalonego w terenie 011-M/U31, łączący się z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 6 i ciągiem pieszym ustalonym w terenie 029-D;
- 6) dwa odcinki ciągu pieszego, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączącego teren ulicy Witosa (052-KD82) z terenem 015-M/U32 poprzez tereny 002-U33, 009-M/U32, 011-M/U31 – łączący się z ciągami pieszymi, o których mowa w pkt 5 i 7;
- 7) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 029-D z terenem 004-KS oraz łączący się z ciągami pieszymi, o których mowa w pkt 6 i 8;
- 8) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 7 się z terenem poza zachodnią granicą planu;

- 9) ciąg pieszy w południowo-wschodniej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 3 z terenem poza południową granicą planu;
- 10) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały;
- 11) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: minimalna: dowolna, maksymalna: 1%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna: 0, maksymalna: 0,02;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - b) minimalna: dowolna,
 - c) maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu : 8 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - d) maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 5 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
 - e) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
 - b) w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne;
- 9) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Madalińskiego (poza granicami planu), od ulicy Miłskiego (053-KD80) poprzez teren 004-KS, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe.
- 2) miejsca do parkowania:

- a) dla samochodów osobowych do realizacji wyłącznie w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: minimalnie: 0, maksymalnie: 40 miejsc do parkowania (w tym dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 2: dopuszcza się), z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
- b) dla rowerów do realizacji na terenie: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 3) we wschodniej części terenu (w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 4) ochrona stanowisk rokitnika;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się, w tym obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, 11 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na terenie, jak na rysunku planu, znajduje się osuwisko i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wykazane w rejestrze osuwisk (pod numerem 28161) i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerami 4012 i 4013) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych do terenu 029-D z ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się wspólne zagospodarowanie z terenem 029-D;
- 3) zalecana lokalizacja wschodniego odcinka ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 – jak na rysunku planu;
- 4) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9 – jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 6) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie „Wytocznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku” oraz „Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku”;
- 7) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 8) istniejące dwa kanały deszczowe o średnicy 0,80 m – zaleca się dostęp eksploatacyjny;
- 9) w zachodniej i środkowej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 39. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 031-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 031.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej wyłącznie intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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. 7, ust. 17 pkt 1;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna dowolna; maksymalna: 35%, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Łańcuckiej (048-KD80 i poza granicami planu), od ulicy Nieborowskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren zagrożony ruchami masowymi ziemi wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4013) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz lokalizacji budynków oraz garaży;

2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowanie działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

§ 40. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 032-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 032.

2. Powierzchnia terenu: 0,004 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M23 – teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje.

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. 7, ust. 17 pkt 1;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 35%, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 35%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,85, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Wilanowskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków oraz garaży;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza granicami planu - północną linią rozgraniczającą terenu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowanie działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 41. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 033-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 033.

2. Powierzchnia terenu: 0,24 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) usługi autohandlu;
- 5) szpitale i domy pomocy oraz opieki społecznej;

- 6) stacje paliw;
- 7) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 8) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
 - c) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wilanowskiej (poza granicami planu) poprzez teren przyległy (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 42. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 034-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 034.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz / lub usługową – komercyjną i / lub publiczną.

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. 7, ust. 17 pkt 1;
- 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 mieszkaniowo-usługowym).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 35%, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Wilanowskiej (052-KD82 i poza granicami planu) poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków oraz garaży;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza wschodnią granicą terenu i poza granicami planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowanie działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 43. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 035-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 035.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe, oraz / lub zabudowę usługową – komercyjną i / lub publiczną.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) salony samochodowe;
- 8) stacje paliw;
- 9) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, ust. 17 pkt 2;
- 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna dla domów mieszkalnych wolno stojących do 4 mieszkań oraz domów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowych: 2,0 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,6,
 - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 1,2 – w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dla zabudowy usługowej: dowolny, dla pozostałej zabudowy: stromy, dla dachów stromych ustala się połacie dachowe symetryczne;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na części terenu, jak na rysunku planu, fragment terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4015) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa, na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

§ 44. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 036-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 036.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

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

1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

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

4. Funkcje wyłączone:

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: stromy;

9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80 i poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu;
- 5) zaleca się stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków.

§ 45. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 037-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 037.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

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

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

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

4. Funkcje wyłączone:

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków.

§ 46. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 038-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 038.

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

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

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, ust. 17 pkt 2;
- 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) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dla domów mieszkalnych wolnostojących: dowolny, dla pozostałej zabudowy: stromy;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80), od ulicy Tilgniera (058-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;

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

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

4) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu.

§ 47. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 039-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 039.

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

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

1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, ust. 17 pkt 2;
- 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) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dla domów mieszkalnych wolnostojących: dowolny, dla pozostałej zabudowy: stromy;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80), od ulicy Tilgnera (058-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu.

§ 48. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 040-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 040.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

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

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lipowicza (042-KD80), od ulicy Tilgnera (058-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu;
- 5) zaleca się stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków.

§ 49. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 041-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 041.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

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

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) obiekty hotelarskie.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 ust. 17 pkt 2;
- 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) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 – w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dla domów mieszkalnych wolnostojących: dowolny, dla pozostałej zabudowy: stromy;
- 9) inne:
 - a) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° – materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - b) dla dróg wewnętrznych, w tym m.in. placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 045-KD80, od ulicy Tilgnera (058-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,36;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe, w liczbie nie większej niż dwa na działce budowlanej objętej inwestycją, dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla domów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowych.

18. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do

poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;

- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do rzeźby terenu.

§ 50. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 042-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 042.

2. Powierzchnia terenu: 0,43 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 16,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, z zastrzeżeniem ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Ptasią (043-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Cieszyńskiego (057-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Madalińskiego (poza granicami planu).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 51. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 043-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 043.

2. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m do 37,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z tzw. Trasą P-P (poza wschodnią granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Lipowicza (042-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 045-KD80.

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 52. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 044-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 044.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 26 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Ptasia (043-KD80).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 53. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 045-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 045.

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 32,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Madalińskiego (046-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Ptasią (043-KD80).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 54. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 046-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 046.

2. Powierzchnia terenu: 0,53 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 m do 45,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z tzw. Trasą P-P (poza wschodnią granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 045-KD80, poprzez skrzyżowanie z ulicą Madalińskiego (poza południową granicą planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - stanowiąca część ciągu łączącego OSTAB, jak na rysunku planu - ustala się szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację.

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

14. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

§ 55. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 047-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 047.

2. Powierzchnia terenu: 0,007 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 1 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 13;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Wilanowskiej (051-KD81, 052-KD82 i poza granicami planu) o przekroju jedna jezdni dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową; dostępność do terenów przyległych poprzez istniejące zjazdy. Ulica Wilanowska powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania z ulicą Witosa (052-KD82) oraz aleją Vaclava Havla (050-KD83 i poza granicami planu).

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

§ 56. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 048-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 048.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 – teren ulicy dojazdowej – fragment ulicy Łańcuckiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 5,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi (pod numerem 4013) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Łańcuckiej (poza południową granicą planu) o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem. Ulica Łańcucka powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Wilanowską (047-KD81, 051-KD81 i poza granicami planu) oraz poprzez skrzyżowanie z ulicą Nieborowską (poza granicami planu).

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

§ 57. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 049-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 049.

2. Powierzchnia terenu: 0,38 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 34,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z aleją Vaclava Havla (050-KD83).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem ust. 12 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia (poza granicami planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: planowana dwutorowa linia kablowa WN-110 kV biegnąca w kierunku planowanego GPZ Szadółki w korytarzu infrastruktury technicznej.

14. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w ust. 13 - jak na rysunku planu.

§ 58. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 050-KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 050.

2. Powierzchnia terenu: 2,04 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD83** – teren ulicy głównej – odcinek alei Vaclava Havla.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 21 m do 82 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, trasa tramwajowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z aleją Armii Krajowej i ulicą Łostowicką (poza północną granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Wilanowską (052-KD82) i ulicą Warszawską (049-KD81).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem ust. 12 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: planowana dwutorowa linia kablowa WN-110 kV biegnąca w kierunku planowanego GPZ Szadółki w korytarzu infrastruktury technicznej.

14. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w ust. 13 - jak na rysunku planu.

§ 59. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 051-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 051.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 m do 21 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Witosą (052-KD82).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 60. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 052-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 052.

2. Powierzchnia terenu: 3,33 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD82** – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Wilanowskiej, odcinek ulicy Witosy.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 m do 53,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: w wyznaczonych liniach podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
 - a) obszarze „a”: chodniki, trasa rowerowa,
 - b) obszarze „b”: chodnik,
 - c) obszarze „c”: chodnik, trasa tramwajowa,
 - d) obszarze „d”: chodniki, trasa rowerowa, trasa tramwajowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z aleją Vaclava Havla (050-KD83), poprzez skrzyżowanie z ulicą Wilanowską (051-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Cieszyńskiego (055-KD81 i 056-KD81), poprzez skrzyżowanie z tzw. Trasą P-P (poza granicami planu).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem ust. 12 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 61. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 053-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 053.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20,5 m do 33 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Witosa (052-KD82).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem ust. 12 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w północnej części terenu, jak na rysunku planu, strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 62. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 054-KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 054.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 17 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Witosa (052-KD82 i poza granicami planu).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 63. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 055-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 055.

2. Powierzchnia terenu: 0,63 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 27 m – jak na rysunku planu;

- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Witosą (052-KD82).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem ust. 12 oraz § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 64. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 056-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 056.

2. Powierzchnia terenu: 1,10 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 41 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Witosą (052-KD82 i poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z tzw. Trasą P-P (poza wschodnią granicą planu).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem ust. 12 oraz § 4 ust. 2;

3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w północnej części terenu, jak na rysunku planu, strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 65. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 057-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 057.

2. Powierzchnia terenu: 0,36 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 18 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Lipowicza (042-KD80), poprzez skrzyżowanie z tzw. Trasą P-P (poza wschodnią granicą planu).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

§ 66. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 058-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1756

1. Numer terenu: 058.

2. Powierzchnia terenu: 0,34 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 – teren ulicy dojazdowej – ulica Tilgnera.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 14,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Lipowicza (042-KD80).

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, itp.) oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 i 3.

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

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

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

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

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

- 1) zmiana do miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej Chełm - Stare Szkoty - Orunia Górna w mieście Gdańsku dotyczącej jednostki „F” - rejon ulic Witosa, Miłskiego, uchwała Nr XXVI/279/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 09.11.1995r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 1, z dnia 10.01.1996r., poz. 1),
- 2) „Ujeścisko I” w mieście Gdańsku, uchwała Nr LVI/751/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 18.12.1997r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 14, z dnia 06.04.1998r., poz.45),
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm - Stare Szkoty - Orunia Górna w mieście Gdańsku w obrębie jednostki G – Rejon I Chełm ulica Witosa, uchwała Nr XXV/721/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 06.07.2000r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 104 z dnia 08.11.2000r., poz. 678),

- 4) Trasy P-P w Gdańsku, uchwała Nr XXXVI/1152/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 21.06.2001r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 63 z dnia 04.08.2001r., poz.717),
- 5) Chełm - rejon ulic Madalińskiego i Milskiego w mieście Gdańsku, uchwała Nr VII/142/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.03.2003r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 74 z dnia 04.06.2003r., poz. 1187),
- 6) Chełm rejon ulic Witosa i Cieszyńskiego w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXIX/1326/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 z dnia 06.10.2005r., poz. 1915),
- 7) Chełm rejon ulicy Wilanowskiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr VIII/138/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.03.2007r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 107 z dnia 13.06.2007r., poz.1732),
- 8) Chełm rejon ulic Milskiego, Cieszyńskiego i Madalińskiego w mieście Gdańsku, uchwała Nr XLII/1198/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26.11.2009r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dnia 15.02.2010r., poz. 382),
- 9) Ujeścisko rejon ulicy tzw. Nowej Łódzkiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXII/889/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.01.2009r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 55 z dnia 17.04.2009r., poz.1034).

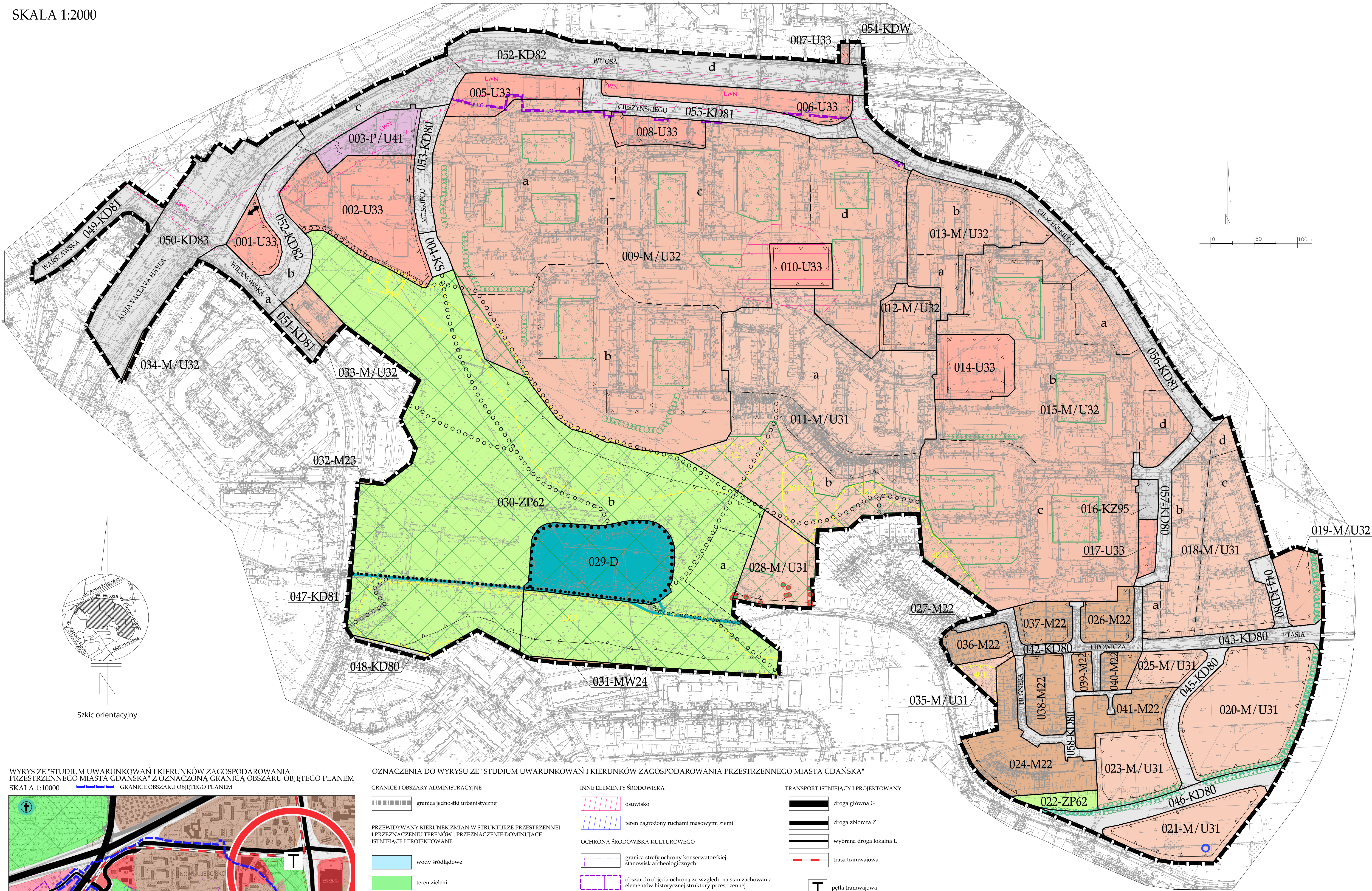
§ 69. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

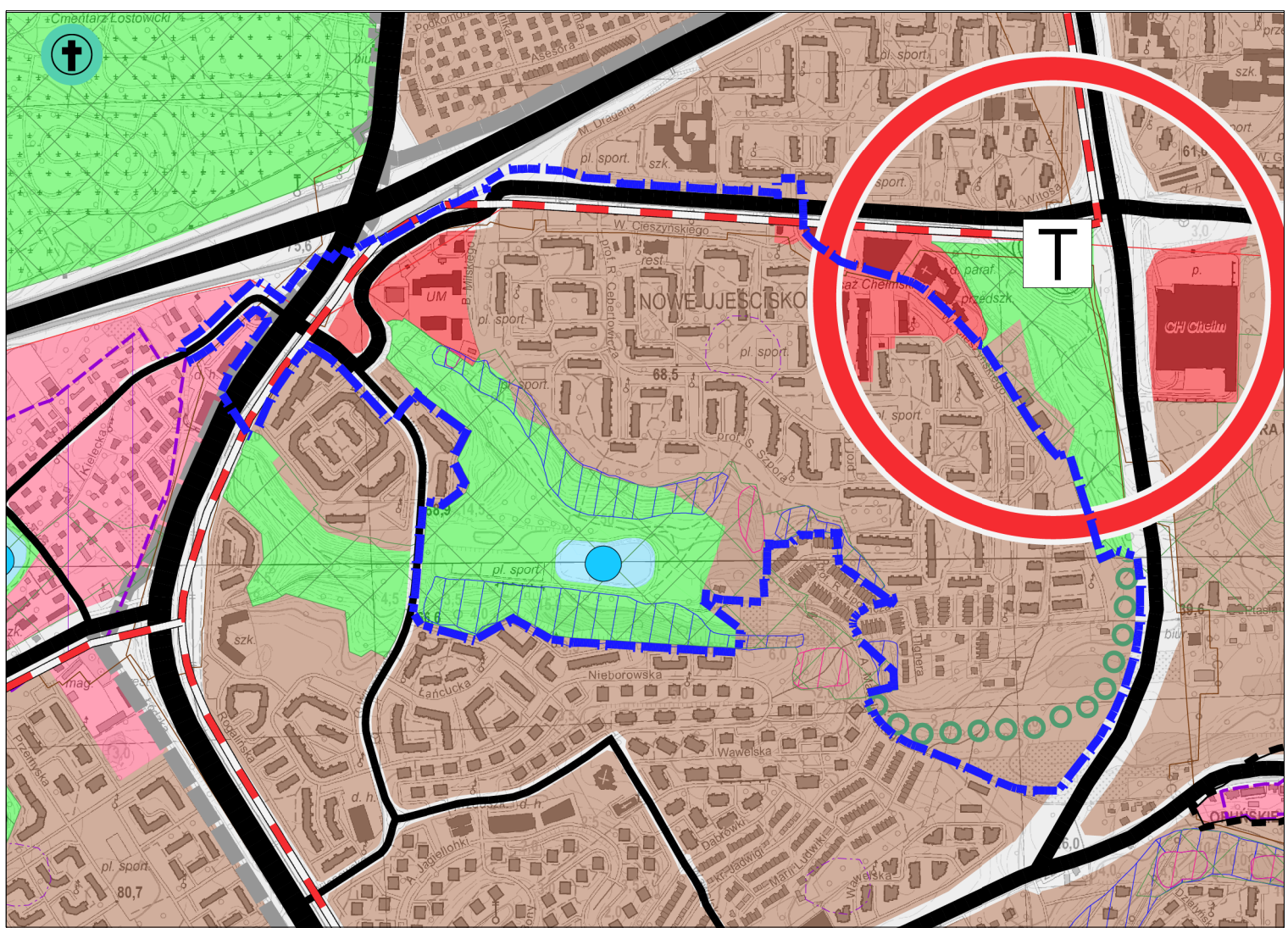
1756 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHEŁM REJON ULIC CIESZYŃSKIEGO I CEBERTOWICZA W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1:2000



- Oznaczenia
Ustalenia planu
- Granice obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu
 - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
 - M22 Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej
 - M23 Tereny zabudowy mieszkaniowej - wszystkie rodzaje
 - MW24 Tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej
 - U33 Tereny zabudowy usługowej
 - M/U31 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - M/U32 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - P/U41 Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - ZP62 Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej
 - KD80 Tereny ulic dojazdowych
 - KD81 Tereny ulic lokalnych
 - KD82 Tereny ulic zbiorczych
 - KD83 Tereny ulic głównych
 - KDW Tereny dróg wewnętrznych
 - KS Tereny obsługi transportu drogowego
 - KZ95 Tereny pętli autobusowych poza ulicami i węzłami integracyjnymi
 - D Tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej
 - Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Linie podziału wewnętrznego
 - Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego
 - Szpalery drzew
 - Zieleni do utrzymania lub wprowadzenia
 - Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) płyty strukturalne
 - Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) ciągi łączące
 - Drzewa do zachowania
 - Ciągi pieszo-rowerowe
 - Ciągi piesze
 - Zjazdy
- Elementy wynikające z przepisów odrębnych, zalecenia i informacje:
- 28155 Osuwiska (wraz z ich numerami)
 - 4014 Tereny zagrożone ruchami masowymi (wraz z ich numerami)
 - Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
 - Strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia
 - Zalecane przebiegi korytarzy infrastruktury technicznej
 - Zalecane lokalizacje ciągów pieszych
 - Zalecane lokalizacje ciągów pieszo - rowerowych
 - Zalecane lokalizacje dominant kompozycyjnych
 - Zalecane lokalizacje zjazdów
 - Istniejące ciepłociągi
 - Istniejące kanały deszczowe i ciekі przykryte

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



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

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

granicz jednostki urbanistycznej

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

wody śródlądowe

teren zieleni

centrum (obszar / obiekt)

teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi

teren mieszkaniowo-usługowy

teren usług ponadpodstawowych

teren transportu

OGÓLNOŚCIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNYCH (OSTAB)

plata strukturalna

ciąg łączący

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

osuwisko

teren zagrożony ruchami masowymi ziemi

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej

granica obszaru zdegradowanego do poprawy zagospodarowania

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

ośrodek usługowy wspomagający

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

droga główna G

droga zbiorcza Z

wybrana droga lokalna L

trasa tramwajowa

petla tramwajowa

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

zbiornik retencyjny



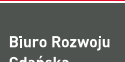


wielkośrednicowy przewód : wodociągowy, kanalizacyjny, gazowy, ciepłowniczy, naltowy oraz linia kablowa wysokiego napięcia

110 KV / 400 KV linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zastawu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.01.2020r. do 31.01.2020r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku		ZESPÓŁ AUTORÓW		PODPIS	
		PROJEKTANT PRACOWNICY		mgr inż. arch. Magdalena Kania	
				mgr Beata Ochotnicka	
				mgr inż. inżynier. budowl. inż. Czesław Czapliński	
				mgr inż. arch. Anna Grawlewska	
		ZESPÓŁ PROJEKTOWY		Grażyna Karbowska	
				mgr inż. arch. Krzysztof Czapliński	
				mgr inż. arch. Włodzisław Matusz	
				mgr inż. arch. Agnieszka Olszewska	
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl		KREOWANIE ZESZŁE		mgr inż. arch. Krzysztof Czapliński - Ochotnicka	
				mgr inż. arch. Marek Dziadosz	
				mgr inż. arch. Włodzisław Matusz	
				mgr inż. arch. Edyta Danusik-Turk	
		ZASTĘPCA DOKŁADNOŚĆ I REALIZACJA			
		OPRACOWANIE I WYKONANIE PROJEKTU			
GDAŃSK - 2020r.		RYSUNEK PLANU		SKALA 1:2000	
				1756	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/548/20
Rady Miasta Gdańska
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2019r. do 30.08.2019r. oraz w dniach od 02.01.2020r. do 31.01.2020r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu w dniach od 31.07.2019r. do 30.08.2019r. w ustawowym terminie tj. do dnia 13.09.2019r. do projektu planu uwagi wnieśli:

1. Wspólnota Mieszkaniowa, ul.Cieszyńskiego 17 (15 osób fizycznych) – pismo z dnia 20.08.2019r.

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie planu, jako 017-U33 na obszar o funkcji zieleni urządzonej. Opis planu ich zdaniem mało precyzyjnie określa sposób odprowadzenia wód deszczowych z przyszłej zabudowy. Obecnie obszar ulicy Cieszyńskiego i Więckowskiego nie odprowadza skutecznie wód deszczowych do kanalizacji miejskiej. Wszystkie wody zgodnie z nachyleniem ulic płyną do budynku zlokalizowanego przy ulicy Cieszyńskiego 17, do hali garażowej. Tworzy się ogromna zlewnia wód, nawet przy w miarę normalnych opadach deszczu. Dołożenie jeszcze jednej dużej powierzchni generującej dodatkowe ilości wody stanowić będzie większe zagrożenie zalewaniem hali garażowej ww. budynku, co stanowi naruszenie interesu prawnego właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej. Mieszkańcy wspólnoty sprzeciwiają się umożliwieniu zabudowy działki nr 625/161 na terenie 017-U33 do czasu wykonania przez Miasto prawidłowego odprowadzania wód deszczowych z ulic Cieszyńskiego i Więckowskiego.

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

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenu 017-U33 pod zabudowę usługową, wynikało z potrzeby umożliwienia lokalizacji np. parkingu dla mieszkańców okolicznych bloków (gdzie występuje znaczny deficyt miejsc postojowych) jak również zabudowy usługowej, co jest uzasadnione sąsiedztwem istniejącej pętli autobusowej (teren 016-KZ95).

Ponadto w planach obowiązujących nr 1721 i 1744 przedmiotowy teren, będący własnością prywatną oraz w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm, objęty jest granicami dwóch terenów mieszkaniowo-usługowych. Zmiana jego przeznaczenia pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępną ZP62 daje właścicielowi prawo wystąpienia do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analiz istniejącego zagospodarowania terenu oraz tras i niwelet układu drogowego (w tym dróg publicznych) wynika, iż przyczyną pojawiania się wód opadowych w hali garażowej budynku zlokalizowanego przy ulicy Cieszyńskiego 17 jest ukształtowanie wjazdu do tej hali, który usytuowany jest w obrębie ostrego łuku zlokalizowanego w najniższym punkcie zagłębienia ulicy Cieszyńskiego. W tej sytuacji każda ilość wód opadowych, płynąca ulicą Cieszyńskiego w kierunku południowym dostaje się wprost do hali garażowej. Uciążliwość ta może zostać zlikwidowana poprzez prawidłowe odwodnienie niecki

w niwelece ulicy Cieszyńskiego oraz wyprofilowanie wjazdu do hali garażowej. Takie działania (poza procedurą planistyczną) mogą być realizowane w każdym terenie i nie wymagają odrębnych ustaleń w planie miejscowym.

Przeznaczenie ww. terenu pod usługi (ustalone w projekcie planu) nie wpłynie na zmianę sytuacji w obrębie wlotu do hali garażowej budynku zlokalizowanego przy ul. Cieszyńskiego 17 ze względu na istniejące ukształtowanie powierzchni.

Ponadto w ustaleniach projektu planu na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, w tym na ww. terenie 017-U33, przewidziano ograniczenie odpływu wód opadowych do wielkości współczynnika spływu 0,36 - co oznacza, że jedynie 36% obliczeniowych wód opadowych z tego terenu będzie mogło być odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, a pozostałe 64% musi zostać zagospodarowane lub okresowo zretencjonowane w granicach terenu.

2. Osoba fizyczna – pismo z dnia 21.08.2019r.

Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 017-U33 na teren zieleni urządzonej.

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

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenu 017-U33 pod zabudowę usługową, wynikało z potrzeby umożliwienia lokalizacji np. parkingu dla mieszkańców okolicznych bloków (gdzie występuje znaczny deficyt miejsc postojowych) jak również zabudowy usługowej, co jest uzasadnione sąsiedztwem istniejącej pętli autobusowej (teren 016-KZ95). Ponadto w ramach ww. terenu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% oraz wprowadzono wymóg nasadzenia drzew na parkingach w proporcji – co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych.

Należy dodać, że w planach obowiązujących nr 1721 i 1744 przedmiotowy teren, będący własnością prywatną oraz w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm, objęty jest granicami dwóch terenów mieszkaniowo-usługowych. Zmiana jego przeznaczenia pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępną ZP62 daje właścicielowi prawo wystąpienia do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Osoba fizyczna – pismo z dnia 26.08.2019r.

3.1 Wniosek o usunięcie z projektu planu obszaru „a” wyznaczonego w granicach terenu 030-ZP62 (miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, Jar Wilanowski) i rezygnację z dopuszczenia (budowy) parkingu na 60 pojazdów (kosztem zieleni) na terenie parku. W rejonie parku istnieją dwa parkingi, usytuowane przy wejściu do parku, planowane są jeszcze dwa parkingi przy ulicy Miłskiego i ulicy Madalińskiego, które są wyznaczone bezpośrednio przy parku. Do tego terenu można dojechać również bez problemu komunikacją miejską (autobus i tramwaj). Cztery parkingi usytuowane z różnych stron parku mogą zapewnić dostateczną ilość miejsc parkingowych, budowanie piątego parkingu nie ma uzasadnienia.

Ponadto usytuowanie parkingu nie przy wejściu do parku, a w jego środku, likwidując teren zielony i usuwając drzewa, spowoduje wprowadzenie hałasu i zanieczyszczeń na prawie całym obszarze, który obecnie wykorzystywany jest przez mieszkańców do odpoczynku. Nastąpiłoby wtedy znaczne stałe pogorszenie warunków klimatu akustycznego, co jest sprzeczne z założeniami Planu ochrony Środowiska przed hałasem miasta Gdańska.

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

Uzasadnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona w zakresie wniosku o rezygnację z konieczności budowy parkingu na minimum jedno miejsce postojowe (i maksymalnie 60 pojazdów) - dopuszczonego w granicach obszaru „a” wyznaczonego na obrzeżach parku Jar Wilanowski (teren 030-ZP62). W celu umożliwienia wprowadzenia lub zachowania istniejącego zagospodarowania tego fragmentu parku, zgodnego z potrzebami mieszkańców - do projektu planu, w ramach obszaru „a”, zostaną wprowadzone zmiany, które pozwolą na ewentualną rezygnację z lokalizacji parkingu w tym rejonie.

Obszar „a” nie zostanie usunięty z rysunku projektu planu, gdyż w jego granicach - oprócz parkingu umożliwiono również lokalizację budynków takich jak dom kultury, restauracja, które w ramach terenów rekreacyjno-wypoczynkowo-parkowych, jako miejsca integracji mieszkańców, niekolidujące z podstawowym przeznaczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62, są jak najbardziej wskazane. Ponadto w tej części parku, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego nr 1732, możliwa jest również lokalizacja np. budynków gastronomicznych. Należy dodać, że dopuszczenie parkingu w granicach ww. obszaru wynika z koncepcji zagospodarowania parku Jar Wilanowski pod nazwą: Projekt zespołu parkowo-rekreacyjnego „Jar Wilanowska” w Gdańsku, uwzględniającej istniejące szpalery drzew.

Lokalizowanie parkingów na obrzeżach parków jest jak najbardziej wskazane. Daje to możliwość dojazdu samochodem osobom, które z różnych powodów nie mogą skorzystać z innej formy dotarcia do parku: autobusem, tramwajem, pieszo, rowerem. Nie bez znaczenia jest fakt, że dojazd do obszaru „a” od strony ulicy Madalińskiego ze względu na ukształtowanie terenu pozwoli na bezpośrednie dotarcie do parku, bez konieczności pokonywania schodów czy pochylni, jak to jest w przypadku parkingu zlokalizowanego po zachodniej stronie ulicy Wilanowskiej. Dostępność do tego parkingu, który jest własnością Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, może być ograniczona poprzez wprowadzenie szlabanu lub znaku drogowego. Parki z racji swojego przeznaczenia, powinny być dostępne - zgodnie z projektowaniem uniwersalnym - dla wszystkich użytkowników.

Należy zauważyć, że obszar „a” wyznaczony został na obrzeżach parku w jego wschodniej części (podobnie jak w planie obowiązującym), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu ulicy Madalińskiego (poza granicami planu), a nie jak stwierdził składający uwagę, w środkowej części parku.

Należy dodać, że parking nie będzie istotnym, odczuwalnym źródłem emisji hałasu do środowiska. Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych to 68dB. Obecnie, zgodnie z Mapami Akustycznymi miasta Gdańska, poziom hałasu drogowego na terenie wschodniej części parku Jar Wilanowski wynosi około 45dB. Wprowadzenie nowego źródła hałasu do środowiska, jakim będzie okresowe korzystanie z miejsc parkingowych, wpłynie na niewielkie, subiektywnie odczuwane obniżenie komfortu akustycznego. Nie będzie jednak skutkować przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów wypoczynku i rekreacji. Należy zwrócić uwagę, że na etapie planów miejscowych nie przeprowadza się badań wielkości zanieczyszczenia powietrza na danym terenie.

3.2 Wniosek o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu Jaru Wilanowskiego (teren 030-ZP62) poprzez ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków, jako 1 (w miejsce 3 kondygnacji) i wysokości zabudowy do 5m.

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały, że w granicach terenu 030-ZP62, który jest własnością gminną, ustalenia projektu planu w zakresie dopuszczanej maksymalnej wysokości budynków i liczby kondygnacji nadziemnych mogą zostać obniżone.

Uwaga zostanie uwzględniona w zakresie obniżenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych - do jednej - na prawie całym terenie 030-ZP62 za wyjątkiem obszaru „a”. W granicach obszaru „a”, zgodnie z zasadą stopniowania ww. parametrów urbanistycznych i ich obniżania w kierunku parku i w jego obrębie, wskaźnik ten zostanie zredukowany do dwóch kondygnacji. Pozwoli to na bardziej harmonijne zagospodarowanie parku ewentualną zabudową, bez nadmiernej ingerencji w otaczającą zielen i krajobraz.

3.3.Wniosek o zachowanie obowiązującego zapisu na terenie Jaru Wilanowskiego o „ochronie stanowisk rokitnika” (mpzp 1732 teren 003 pkt 11).

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

Uzasadnienie:

Ponowne wizje w terenie wykazały zasadność wprowadzenia zapisu o ochronie stanowisk rokitnika.

3.4.Wniosek o wykluczenie w granicach terenu 028-M/U31 (położnego w bezpośrednim sąsiedztwie Jaru Wilanowskiego po jego wschodniej stronie i objętego OSTAB) hurtowni oraz obiektów handlowych o powierzchni powyżej 200m² (a nie 400m² jak zaproponowano w projekcie planu nr 1756).

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały, iż zasadnym jest wykluczenie hurtowni i obiektów handlowych powyżej 200m² powierzchni użytkowej w granicach terenu 028-M/U31.

3.5.Wniosek o przeznaczenie terenu 028-M/U31 położnego w bezpośrednim sąsiedztwie Jaru Wilanowskiego, po jego wschodniej stronie i objętego OSTAB - pod zabudowę mieszkaniową: domy mieszkalne do 4 mieszkań i usługi dla ludności, zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 0,7 do 0,5, maksymalnej wysokości zabudowy do 12m, dopuszczenie wyłącznie stromego kształtu dachu (jak w planie obowiązującym), oraz ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami do 12m.

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

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie terenu 028-M/U31 położonego na zakończeniu ulicy Madalińskiego, w rejonie parku Jar Wilanowski, zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i jednorodzinna szeregowa. Ponadto wzdłuż ulicy Madalińskiego, po jej południowej stronie, na terenach inwestycyjnych dopuszczona jest również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W związku z tym oraz po przeprowadzeniu analiz, w ramach ww. terenu dopuszczono także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Parametry urbanistyczne na terenie 028-M/U31 zostały nieznacznie zwiększone w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1744. Ponadto cały teren objęty jest granicami płała strukturalnego OSTAB (w ramach którego ustalono wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 55%-70%) oraz częściowo obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - co w znaczny sposób ograniczy możliwości realizacji intensywnej zabudowy.

Przeprowadzone na potrzeby projektu planu m.in. analizy krajobrazowe wykazały, że na przedmiotowym terenie mogą być lokalizowane budynki z dachami płaskimi, co nie wyklucza możliwości realizacji w tym rejonie budynków z dachami stromymi.

Zabudowa usługowa na ww. terenie została dopuszczona w podobnym zakresie jak w planie obowiązującym.

W związku z wykluczeniem w granicach ww. terenu nadziemnych budowli garażowych, maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami ustalono jako dowolną. Umożliwi to lokalizację na przedmiotowym terenie np. wieży widokowej lub innych tego typu obiektów niebędących budynkami. Ponadto zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z dnia 16 czerwca 2010r.) plan miejscowy nie może uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które są umieszczane m.in. na wysokich konstrukcjach/elementach. W celu ochrony walorów krajobrazowych wprowadzono zapis o maskowaniu części naziemnych i nadziemnych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej.

3.6 Teren 028-M/U31 - wniosek o zmianę zapisu „zieleń do utrzymania lub wprowadzenia” na „zieleń do utrzymania” lub ewentualnie „zieleń do utrzymania i wprowadzenia”.

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

Uzasadnienie:

Intencją zapisu „zieleń do utrzymania lub wprowadzenia” jest możliwość zachowania jak i wprowadzenia nowych nasadzeń zieleni w postaci np. krzewów, drzew itp. z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania rekreacyjnego, ciągów pieszych, małej architektury, które zgodnie z definicją w ramach ww. obszarów są dopuszczone, ale w ograniczonym zakresie. Jako zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej może być ona urządzona i służyć celom rekreacyjnym w sposób niekolidujący z celami jej ustalenia. Szczegółowe ustalenia dotyczące takich obszarów zawarte są w poszczególnych kartach terenów.

3.7 Wniosek o powiększenie pasa drogowego ulicy Łańcuckiej (teren 048-KD80), w celu umożliwienia lokalizacji miejsc parkingowych usytuowanych prostopadłe do ulicy Łańcuckiej po jej północnej stronie.

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

Uzasadnienie:

Pas drogowy ulicy Łańcuckiej (teren 048-KD80) zostanie poszerzony (o niewielki fragment (około 250m²) parku Jar Wilanowski (teren 030-ZP62) w celu umożliwienia lokalizacji miejsc parkingowych usytuowanych prostopadłe do tej ulicy po jej północnej stronie, które obecnie nie mogą być zrealizowane ze względu na niewystarczającą szerokość terenu ulicy Łańcuckiej (048-KD80 i poza granicami planu). Zmiana ta nie wpłynie na pogorszenie warunków przyrodniczych parku, który w projekcie planu obejmuje obszar o powierzchni kilkunastu hektarów (wraz ze zbiornikiem Madalińskiego). Pozwoli to na uzyskanie większej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i parku.

4. osoba fizyczna – pismo z dnia 27.08.2019r.

Teren 028-M/U31 - wniosek o podtrzymanie założeń projektu planu w zakresie wszystkich zapisów i parametrów urbanistycznych dla ww. terenu. Składający uwagę podkreślił, że ww. teren jest własnością prywatną i niepokojący jest fakt, iż osoba fizyczna niemająca z terenem

nie wspólnego chce decydować o sposobie jego zagospodarowania (wnioski z przeprowadzonej dyskusji).

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Ustalone w projekcie planu parametry urbanistyczne dla terenu 028-M/U31, takie jak m.in. maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, nie ulegną zmianie. Zachowana zostanie również większość dotychczasowych zapisów zawartych w karcie terenu 028-M/U31. Zmianie ulegną niektóre ustalenia dotyczące m.in. obiektów handlowych, hurtowni, istniejącego drzewostanu.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pasaż Chełmski” – pismo z dnia 10.09.2019r.

Wniosek o ujęcie w projekcie planu nr 1756 ciągu jezdni w części wschodniej działki nr 2331 położonej w granicach terenu 013-M/U32, który powinien gwarantować wszystkim użytkownikom lokali w budynku Cieszyńskiego 38 możliwość dojazdu pojazdów dostawczych do zaplecza tego budynku w Centrum Handlowym „Pasaż Chełmski” (orientacyjny przebieg ciągu po wschodniej stronie ww. budynku). Obecnie w tej części znajdują się - wykorzystywany zarówno przez mieszkańców, jak i użytkowników lokali położonych w ww. budynku – ciąg jezdny wraz z ogólnie dostępnymi miejscami postojowymi. Wnioskowana zmiana projektu planu w chwili obecnej jak również w przyszłości, pozwoli na bezpieczne funkcjonowanie Centrum Handlowego „Pasaż Chełmski” zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami klientów – znacznej części mieszkańców osiedla Chełm. Użytkownikiem wieczystym działki nr 2331 objętej granicami terenu 013-M/U32 jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „CHEŁM, natomiast członkowie Spółdzielni Pasaż Chełmski posiadają spółdzielcze prawa jedynie do lokali użytkowych.

Ponadto teren wewnętrznego dziedzińca „Pasażu Chełmskiego” został określony w projekcie planu jako „przestrzeń publiczna przeznaczona dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego”, co wyklucza w jego obrębie ruch samochodowy. Obecne zagospodarowanie tej części obszaru „b” uniemożliwia jednak wprowadzenie od tej strony ruchu samochodów dostawczych.

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

Uzasadnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi, do projektu planu zostanie wprowadzony zapis o zapewnieniu dostępności drogowej do istniejącego budynku zlokalizowanego przy ulicy Cieszyńskiego 38 objętego granicami terenu 013-M/U32, bez określenia szczegółowej lokalizacji ciągu jezdni (oraz miejsca z jakiego dostępność ta ma być zagwarantowana). Zapis ten będzie wskazywał na konieczność uwzględnienia obsługi drogowej do ww. budynku w ramach nowych inwestycji w tym rejonie.

Wskazanie ww. ciągu jezdni na działce, której użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Chełm, wiązałoby się z koniecznością wykupu tej części działki przez Miasto i spowodowałaby, że użytkownik wieczysty gruntu wystąpi do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto ustalenie ww. ciągu jezdni mogłoby kolidować z ewentualną przebudową istniejących budynków, w tym Pasażu Chełmskiego lub realizacją nowego zagospodarowania.

Należy dodać, że w planach miejscowych, dostępność drogową od drogi publicznej ustala się do terenu, a nie do poszczególnych nieruchomości. W każdym terenie funkcyjnym, zgodnie z jego definicją, mogą być lokalizowane m.in. drogi wewnętrzne obsługujące istniejącą lub planowaną zabudowę, bez ustalania ich przebiegu czy też wyznaczania w odrębnych strefach.

Ustalenia projektu planu dotyczące przestrzeni publicznej (w tym terenu wewnętrznego dziedzińca „Pasażu Chełmskiego”) w zakresie przeznaczenia jej dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego nie zostaną zmienione. Jednym z niezbędnych elementów ośrodka usługowego jest plac publiczny w formie np. pasażu handlowego, który z racji swojego przeznaczenia powinien być „magnesem” przyciągającym mieszkańców okolicznych osiedli, atrakcyjnie zaprojektowany – rozpoznawalny i charakterystyczny dla tej części dzielnicy Południa. Dopuszczenie w jego obrębie ruchu samochodów dostawczych mogłoby spowodować, że przestanie pełnić on swoją rolę jako atraktora, integrującego mieszkańców.

6. Proboszcz Parafii św. Urszuli Ledóchowskiej w Gdańsku ks. mgr Adam Kalina – pismo z dnia 12.09.2019r.

6.1 Wniosek o zawieszenie wykonania/zatwierdzenia planu do czasu przedstawienia studium obciążenia dla dróg wyjazdowych/ dojazdowych z ulicy Cieszyńskiego na ulicę Witosą.

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

Uzasadnienie:

Uwaga o zawieszenie planu jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu a procedury jego sporządzania.

Szczegółowe analizy ruchu, w przypadku realizacji planowanej nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych granicami terenu 009-M/U32 oraz nowej zabudowy na pozostałych terenach inwestycyjnych, zostaną wykonane przez inwestora na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę - do czego zobowiązuje zarządzenie nr 72/18 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 stycznia 2018 roku w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji nie drogowych. Na tej podstawie inwestor może zostać zobowiązany do konkretnych inwestycji związanych z rozwojem układu transportowego w okolicy oraz działań związanych z poprawą warunków ruchu na okolicznym układzie dróg publicznych.

6.2 Przyjęcie wszystkich uwag zgłoszonych na dyskusji publicznej dotyczącej ww. projektu planu.

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do ustaleń planu ale do wniosków sformułowanych w toku przeprowadzonej dyskusji publicznej w dniu 20.08.2019r. nie stanowiących uwag formalnych.

Uwagi formalne, które zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r., rozpatruje prezydent (w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu składania uwag) należało złożyć na podpisanym piśmie (z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej) lub w postaci elektronicznej opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym do dnia 13.09.2019r. Uwagi i wnioski do

prognozy oddziaływania na środowisko mogły być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym również do dnia 13.09.2019r. Informacja o sposobie rozstrzygnięcia uwag (uwaga uwzględniona, uwaga nieuwzględniona) będzie zawarta w Rozpatrzeniu uwag do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. Dokumenty te zostaną opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska na stronie internetowej <http://bip.brg.gda.pl>.

6.3 Plan zostanie zaakceptowany pod warunkiem zobowiązania się Gminy miasta Gdańsk do wybudowania łącznika drogowego między ulicą Cieszyńskiego a aleją Sikorskiego. Jest to odcinek 160m drogi.

Głównym zainteresowanym, sporządzanym projektem planu, jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Chełm. Należało zbadać możliwość nadbudowy 1 piętra w istniejącej strukturze budynków będących w jej władaniu, celem sprzedaży uzyskanej powierzchni mieszkaniowej dla pokrycia kosztów budowy windy osobowej w blokach mieszkalnych przy ulicy Cieszyńskiego, Cebertowicza, Kopeckiego i Więckowskiego, które są w większości 4 piętrowe. Sporządzenie planu miejscowego, bez uwzględnienia uwarunkowań komunikacyjnych jest istotnym brakiem, dyskwalifikującym projekt planu nr 1756 do czasu zbadania przepustowości ulic. W przypadku realizacji nowych obiektów zwiększy się hałas i natężenie ruchu (także od sprzętu i dostaw budowlanych) oraz obsługa komunikacyjna nowo otwartych obiektów.

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu a realizacji drogi poza granicami projektu planu.

W ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr 1721 i 1738 istnieje już rezerwa dla wspomnianego przez wnioskodawcę łącznika drogowego pomiędzy ulicą Cieszyńskiego i ulicą Sikorskiego. Poza kompetencjami planu miejscowego jest określanie czasu i sposobu realizacji ww. łącznika (wyznaczonego w ww. planach miejscowych jako teren ulicy lokalnej: 028-81 i 006-KD81). Na etapie pozwolenia na budowę kolejnych budynków mieszkaniowych Gdański Zarząd Dróg i Zieleni będzie analizował wpływ nowopowstałej tkanki mieszkaniowej na okoliczny układ drogowy. Niewykluczone, że w wyniku tych analiz podjęta zostanie decyzja o konieczności realizacji przedmiotowego połączenia drogowego – kwestia ta jednak pozostaje poza ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozbudowa lub punktowa realizacja nowej zabudowy wśród zabudowy już istniejącej nie wpłynie znacząco na wzrost poziomu hałasu w środowisku. Na terenach do tej pory niezagospodarowanych poziom hałasu wzrośnie do poziomu, jaki panuje w obszarach funkcjonujących osiedli. Szczegółowe analizy w tym zakresie mogą być przeprowadzane w dalszej kolejności, poza procedurą planistyczną np. na etapie projektu budowlanego. Natomiast uciążliwości związane z realizacją inwestycji będą miały charakter przejściowy.

6.4 Podwyższenie o jedno piętro obecnie istniejących budynków będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm daje możliwość wybudowania 320 mieszkań dodatkowo (w nadbudowie). Na terenie jednostki „F” będzie można wybudować dość dużą ilość mieszkań (projekt planu nie podał ilości mieszkań nawet szacunkowo) i przynajmniej kilka obiektów usługowych takich jak przychodnia, przedszkole czy hurtownia do 100m², które trudno sobie wyobrazić bez konieczności dojazdu samochodem.

Na terenie jednostki budowlanej zbudowano nieplanowane wcześniej centrum handlowe Biedronka, Pepco, Przedszkole Niepubliczne i Żłobek „Mega Mocni” (łącznie dla 160 dzieci), klub fitness na kilkadziesiąt stanowisk, Burger i wiele pomniejszych lokali usługowych, handlowych i bankowych, do których przyjeżdża znaczna liczba samochodów, także zaopatrzenia. Zrobiono to zabierając mieszkańcom teren rekreacyjny (w planie był terenem budowlanym) „F” lokując rekreację dla starszych ludzi do tzw. Jaru Sikorskiego w różnicy wysokości terenu minimum 7 metrów. Projekt planu pomija uwarunkowania komunikacyjne. Składający uwagi nie ma zaufania do rzetelności powstałego planu ze względu na przyjęty zakres opracowania nieuwzględniający potrzeb i obciążeń komunikacyjnych mieszkańców.

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

Uzasadnienie:

Jednym z celów przystąpienia do planu było dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych - zlokalizowanych w rejonie ulic Cieszyńskiego, Cebertowicza i Więckiego w celu umożliwienie realizacji wind zewnętrznych, których budowa mogłaby być finansowana ze sprzedaży nowych mieszkań w ramach nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

Po przeprowadzeniu szczegółowych analiz parkingowych, przyrodniczych, krajobrazowych w projekcie planu dopuszczono nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych jedynie w terenie 009-M/U32. Natomiast w obrębie terenu 015-M/U32 (m.in. rejon ulicy Więckiego) wykluczono możliwość nadbudowy istniejących budynków, z uwagi na istniejący deficyt miejsc parkingowych w tej części planu oraz niewielkie możliwości wygospodarowania nowych miejsc parkingowych.

Szacowana liczba mieszkań możliwych do realizacji w obrębie terenu 009-M/U32 to około 260 mieszkań, dla których realizujący inwestycję zobowiązany będzie do wybudowania 260 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

W związku z powyższym na podstawie analiz dotyczących generowanego ruchu związanego z nową powierzchnią mieszkaniową oszacowano, iż na ulicy Witosa ruch wzrośnie o około 54 pojazdy na godzinę szczytu, co stanowić będzie niewielki udział w natężeniu ruchu na tej ulicy, która posiada obecnie dwa skrzyżowania z ulicą Cieszyńskiego.

Wszystkie obiekty usługowe, wymienione przez składającego uwagę (zrealizowane zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego), wraz z Centrum Handlowym Pasaż Chełmski i kościołem tworzą prężnie działający ośrodek usługowy, z którego korzystają licznie mieszkańcy tego rejonu dzielnicy Chełm. To właśnie zabudowa usługowa o różnorodnej ofercie, dobrze skomunikowana, zlokalizowana w rejonie przystanków autobusowych i tramwajowych, wzdłuż istniejących ciągów pieszych prowadzących do osiedla jest jak najbardziej uzasadniona i pożądana. Jej uzupełnieniem będą dopuszczone, w ramach terenów 010-U33 i 014-U33, m.in. usługi zdrowia, sportu, rekreacji, kultury.

W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej m.in. w rejonie ulic Cieszyńskiego, Cebertowicza, Więckiego, Kopeckiego, znajdują się liczne osiedlowe tereny rekreacyjne, wypoczynkowe z zielenią towarzyszącą, placami zabaw dla dzieci, małą architekturą, w tym ławkami, siłownią pod chmurką, boiskami trawiastymi, z których korzystają mieszkańcy, w tym osoby starsze bez konieczności pokonywania znacznych różnic wysokości terenu. Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych (co dla osób starszych ma znaczenie) i powiązane siatką istniejących ciągów pieszych stanowią, oprócz parku Jar Wilanowski i parku Jar Sikorskiego, atrakcyjną ofertę spędzania wolnego czasu.

Szczegółowe analizy ruchu zostaną wykonane przez inwestora na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę - do czego zobowiązuje zarządzenie nr 72/18 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 stycznia 2018 roku w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji nie drogowych. Na tej podstawie inwestor może zostać zobowiązany do konkretnych inwestycji związanych z rozwojem układu transportowego w okolicy oraz działań związanych z poprawą warunków ruchu na okolicznym układzie dróg publicznych.

7. Marian Ochocki – Radny Dzielnicy Chelm oraz osoba fizyczna – pismo z dnia 13.09.2019r.

7.1 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Zgodnie z jego zapisami (np. tekst od str. 240 do 244, rysunki) zarówno w projekcie planu nr 1756 jak i innych planach należy zachować ciągłość między płatami OSTAB, przynajmniej w formie szpalerów drzew oraz zachować komunikację dla pieszych i rowerzystów. Zmiana funkcji terenu 028-M/U31 na usługową stwarza w tym rejonie konflikt, podobnie jak dopuszczenie funkcji parkingu na 60 samochodów, na terenie płata OSTAB, w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego (029-D) i placu zabaw. W sposób oczywisty zaburza to dotychczasową funkcję terenu i nie jest w interesie mieszkańców. Użytkowanie zieleni przez pieszych i rowerzystów nie generuje dodatkowych potrzeb parkingowych (intensywność użytkowania terenów zieleni w tym rejonie, w zasięgu dojścia pieszego stale wzrasta). Obecnie miejsca parkingowe znajdują się już w rejonie ulic Wilanowskiej i Milskiego, na przedłużeniu zejścia pieszego do Jaru Wilanowskiego. Zapisy studium w zakresie ciągłości terenów zieleni, między zbiornikiem przy TESCO, jarami i zbiornikiem w Jarze Wilanowskim, leżą w istotnym interesie wielu tysięcy mieszkańców dzielnicy Południe. Stale wzrastająca i wysoka intensywność wykorzystania terenów na cele mieszkaniowe i usługowe wymaga zrównoważenia poprzez bezwzględne zachowanie istniejących, unikalnych układów zieleni.

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

Uzasadnienie:

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Ciągłość struktury OSTAB w ramach obszaru planu jest w pełni respektowana i zachowana.

W celu zachowania ciągłości OSTAB i wzmocnienia jego powiązań pomiędzy parkiem Jar Wilanowski (030-ZP62) a parkiem Jar Sikorskiego (poza granicami planu) wyznaczony został ciąg łączący OSTAB w postaci szpaleru drzew (w południowo-wschodniej części obszaru planu) oraz teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnomiejskiej (022-ZP62) w rejonie skrzyżowania istniejącej ulicy Madalińskiego (poza granicami planu) z tzw. ulicą Nową Madalińskiego (046-KD80).

Dopuszczenie zabudowy usługowej na terenie 028-M/U31 (będącego w przeważającej części własnością prywatną) objętego granicami płata strukturalnego OSTAB wynika z ustaleń planu obowiązującego nr 1744. Należy dodać, że w obrębie płata strukturalnego OSTAB możliwości inwestycyjne są ograniczone, z uwagi na ustalony, wysoki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla zabudowy usługowej na poziomie 55%, dla pozostałej zabudowy wynosi on minimum 70%). Ponadto w ramach ww. terenu na granicy z parkiem Jar Wilanowski (030-ZP62) oraz wzdłuż jego wschodniej granicy, wyznaczony

został obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, w obrębie którego wykluczona jest możliwość lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy.

Dopuszczenie parkingu w obszarze „a” wyznaczonym we wschodniej części parku Jar Wilanowski (teren 030-ZP62), w rejonie ulicy Madalińskiego (poza granicami planu) wynika z koncepcji zagospodarowania parku Jar Wilanowski pod nazwą: Projekt zespołu parkowo-rekreacyjnego „Jar Wilanowska” w Gdańsku. W celu umożliwienia zachowania istniejącego zagospodarowania tego fragmentu parku w postaci zieleni lub jego przekształcenia, zgodnego z potrzebami mieszkańców i przeznaczeniem terenu 030-ZP62 - do projektu planu, w ramach obszaru „a”, zostaną wprowadzone zmiany, co pozwoli na ewentualną rezygnację z lokalizacji parkingu w tym rejonie.

7.2 Wniosek o zmianę zapisu „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” na „zieleni do utrzymania i wprowadzenia” jako bliższą intencji ustawodawcy.

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

Uzasadnienie:

Intencją zapisu „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” jest możliwość zachowania jak i wprowadzenia nowych nasadzeń zieleni w postaci np. krzewów, drzew itp. z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania rekreacyjnego, ciągów pieszych, małej architektury, które zgodnie z definicją w ramach ww. obszarów są dopuszczone, ale w ograniczonym zakresie. Jako zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej może być ona urządzona i służyć celom rekreacyjnym w sposób niekolidujący z celami jej ustalenia. Szczegółowe ustalenia dotyczące takich obszarów zawarte są w poszczególnych kartach terenów.

8. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” – pismo z dnia 13.09.2019r.

8.1 Wniosek o zachowanie przeznaczenia terenu 017-U33, zgodnie z ustaleniami projektu planu 1756, pod zabudowę usługową. W przypadku zmiany przeznaczenia ww. terenu pod zieleni urządzoną Spółdzielnia wystąpi o odszkodowanie.

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

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu 017-U33 pod zabudowę usługową, nie ulegnie zmianie. Umożliwi to lokalizację np. parkingu na potrzeby mieszkańców okolicznych bloków (gdzie występuje znaczny deficyt miejsc parkingowych) jak również zabudowy usługowej w sąsiedztwie pętli autobusowej (016-KZ95).

8.2 Zachowanie terenu zieleni do utrzymania lub wprowadzenia na działce nr 214/85 obręb 670 należy ograniczyć wyłącznie do południowej granicy ww. działki, bez części sąsiednich działek nr 214/104 i 214/128 obręb 670.

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały, że zasięg obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia wyznaczony na fragmentach ww. działek zostanie zmniejszony, co umożliwi wprowadzenie zagospodarowania, zgodnego z potrzebami spółdzielni, bez ingerencji w przyrodniczy charakter otaczającej zieleni.

8.3 Wniosek o wyłączenie działek nr: 214/30, 214/179 (obręb 670), 625/145, 625/146, 625/148, 625/133 (obręb 303), 2304/1, 214/227, 214/228 (obręb 670), stanowiących tereny istniejących ulic: Cebertowicza, Szpora, Więckowskiego, Kopeckiego (wraz z infrastrukturą

towarzyszącą, parkingami) z terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym (009-M/U32, 015-M/U32, 012-M/U32) i przeznaczenie ich w projekcie planu pod tereny drogowe. Funkcja drogowa, a nie funkcja terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest i będzie nadal realizowana na przedmiotowych działkach. Ww. ulice umożliwiają jedyny możliwy dostęp do drogi publicznej (ulica Cieszyńskiego KD81) dla nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”, ale także dla nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przy ulicy Szpora nr 1, 3, 5, 7, 9 i 11; wspólnot mieszkaniowych przy ulicy Cebertowicza nr 3, 5 i 9; wspólnot mieszkaniowych przy ulicy Kopeckiego nr 7 i 9 oraz dla 27 domów dwulokalowych przy ulicy Szpora. Ponadto ulica Kopeckiego stanowi jedyny drogowy dojazd do pawilonów handlowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Pasaż Chełmski”.

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

Uzasadnienie:

Istniejące ulice: Cebertowicza, Szpora, Więckowskiego, Kopeckiego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i parkingami stanowią drogi wewnętrzne (które mogą być lokalizowane w każdym terenie funkcyjnym) obsługujące m.in. budynki Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”. Ulice te nie są niezbędne do funkcjonowania układu dróg publicznych w mieście i nie ma potrzeby wyznaczania ich w odrębnych strefach drogowych. Należy dodać, że miejsca parkingowe wzdłuż ww. ulic w przypadku włączenia ich do terenów dróg publicznych nie mogłyby być wliczane do bilansu miejsc postojowych, co znacznie utrudniłoby możliwość nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

Po drugim wyłożeniu projektu planu w dniach od 02.01.2020r. do 31.01.2020r. w ustawowym terminie tj. do dnia 14.02.2020r. do projektu planu uwagi wniosli:

1. Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o. – pismo z dnia 13.01.2020r.

1.1 Wniosek o umożliwienie realizacji w granicach terenu 028-M/U31 wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej także na dachach kondygnacji nadziemnych budynków. Do tej pory wszelkie definicje dotyczące OSTAB i interpretacje Urzędu dopuszczały bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej na dachach w 50%. Takie rozwiązanie powoduje, iż powierzchnia zielona na danym terenie jest zasadniczo większa niż w przypadku realizacji wymaganej powierzchni biologicznie czynnej tylko na terenie bez dachów zielonych, które wpływają bardzo korzystnie na estetykę otoczenia i są rozwiązaniem proekologicznym. W ocenie składających uwagę dachy zielone na budynkach wpisują się w ideę zwiększania terenów zielonych w mieście.

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

Uzasadnienie:

Uszczegółowienie definicji OSTAB w planach miejscowych, dotyczące konieczności realizacji powierzchni biologicznie czynnej na poziomie terenu, wynika z zapisów zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (str. 234 SUiKZP) uchwalonym w 2018 roku. Ma to na celu zachowanie i wzmocnienie ciągłości powiązań przyrodniczych między poszczególnymi elementami OSTAB. Projekt planu w granicach terenu 028-M/U31, objętego w całości płatem strukturalnym OSTAB, nie wyklucza możliwości realizacji dachów pokrytych zielenią, ale (jak wyjaśniono powyżej) nie może być ona wliczana do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Należy dodać, że realizowanie powierzchni biologicznie czynnej na dachach budynków, w granicach OSTAB, służy jak najbardziej wzmocnieniu tej struktury i wpisuje się (jak podkreślił składający uwagi) jako rozwiązanie proekologiczne w ideę

zwiększania terenów zielonych w mieście, ale nie jest elementem podstawowym ww. pła. Może stanowić jego dopełnienie.

1.2Zapisy karty terenu dotyczące m.in. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% w połączeniu z definicją OSTAB są nadmiernie restrykcyjne i w przypadku zabudowy tego terenu nie dają żadnych możliwości wykorzystania pozostałych współczynników podanych w projekcie planu dotyczących powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub zrealizowania jakiegokolwiek innej racjonalnej zabudowy na tym terenie.

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

Uzasadnienie:

Zawarte w karcie terenu 028-M/U31 wymogi dotyczące m.in. zasad ochrony środowiska i przyrody wraz z ustaleniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dają możliwość wykorzystania ustalonych dla tego terenu pozostałych współczynników wymienionych przez składającego uwagi (jak maksymalna powierzchnia zabudowy 30% i maksymalna intensywność zabudowy 0,7) - w zależności od rodzaju zabudowy jaka w jego granicach powstanie.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony na poziomie 70% odnosi się do zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Natomiast dla zabudowy usługowej wskaźnik ten został nieco obniżony i wynosi 55%, co umożliwi (zgodnie z ustaleniami projektu planu) realizację budynków usługowych o maksymalnej powierzchni zabudowy 30% i intensywności dla kondygnacji nadziemnych 0,7. Należy dodać, że dla wszystkich rodzajów zabudowy dopuszczonych w granicach terenu 028-M/U31 wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych) ustalony na poziomie 0,7 będzie możliwy do wykorzystania.

Należy podkreślić, że projekt planu nr 1756 daje większe możliwości inwestycyjne w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1744, który dopuszcza (oprócz zabudowy usługowej) jedynie zabudowę mieszkaniową ekstensywną do 12m wysokości i maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5. Natomiast zgodnie z ustaleniami projektu planu na przedmiotowym terenie dopuszcza się również realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o maksymalnej wysokości do 15m i intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 0,7.

2. Dziesięć osób fizycznych – 10 jednakowo brzmiących pism z dnia 10.02.2020r.

2.1Wniosek o zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w obrębie kart terenów 023-M/U31 i 025-M/U31 (wyznaczonych w projekcie planu) wykluczającego w sposób jednoznaczny zabudowę wielorodzinną. W planie obowiązującym nr 1721 funkcje dotychczas wyłączone jako niepożądane w zakresie karty terenu 005-31 (obejmującej ww. tereny 023 i 025) to m.in. zabudowa wielorodzinna, usługi których powierzchnia użytkowa przekracza 100m². W projekcie planu w ramach ww. terenów 023-M/U31, 025-M/U31 zmieniono przeznaczenie na: zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/ lub usługową – komercyjną i/ lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100m² powierzchni użytkowej. Ww. lokalizacje pozostają w bezpośrednim sąsiedztwie z nowo wydzieloną kartą terenu 041-M22 (poprzednio wchodzącą w zakres karty terenu 005-31 mpzp 1721) obejmującą zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą, szeregową oraz bliźniaczą już istniejącą lub nowobudowaną. W projekcie planu przewiduje się wyłączenie części terenu z dotychczasowej strefy zabudowy jednorodzinnej i wprowadzenie w bezpośredniej z nią styczności zabudowy wielorodzinnej. W wyniku wprowadzonej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej tego rejonu będzie możliwe wybudowanie

kilkukondygnacyjnych budynków wielorodzinnych. W związku z tym istniejące domy jednorodzinne będą sąsiadować z wysokimi domami wielorodzinnymi tuż za granicą działek.

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

Uzasadnienie:

Przeznaczenie w projekcie planu ww. terenów inwestycyjnych 023-M/U31 i 025-M/U31 m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ma na celu zwiększenie i uzupełnienie rezerwy pod tego typu funkcje, a tym samym zapewnienie zróżnicowanej oferty mieszkaniowej dla szerszej grupy osób. Zmiana ta pozwoliłaby również na realizację (na działkach gminnych objętych granicami ww. dwóch terenów) mieszkań społecznych lub komunalnych, na które jest duże zapotrzebowanie. Zgodnie z art. 7 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. do zadań własnych gminy należą kwestie związane z ww. gminnym budownictwem mieszkaniowym. Ustalenia planu wpisują się w założenia „Gdańskiego modelu budownictwa społecznego i komunalnego”, będącego kompleksowym programem pozyskiwania i budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez Miasto Gdańsk i miejskie spółki budowlane dla mieszkańców, którzy nie mogą pozwolić sobie na rynkowy zakup mieszkania.

Ponadto tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych ulic dojazdowych (045-KD80 i 046-KD80) oraz istniejącej ulicy Ptasiej (043-KD80), mają dogodną dostępność do publicznego transportu zbiorowego – m.in. zlokalizowanej w rejonie ulicy Cieszyńskiego pętli autobusowej. Dlatego też projekt planu daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez umożliwienie realizacji, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Pozwoli to na zwiększenie liczby mieszkańców w pieszym zasięgu dojścia do przystanku autobusowego. Również wyznaczony w tym rejonie teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (022-ZP62) oraz szpalery drzew do wprowadzenia, które mogą stanowić tereny rekreacyjno-wypoczynkowo-spacerowe wraz z parkiem Jar Sikorskiego i parkiem Jar Wilanowski, będą służyć szerszej grupie mieszkańców.

Należy podkreślić, że możliwości inwestycyjne w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej (w granicach ww. terenów 023-M/U31 i 025-M/U31) zostały ograniczone poprzez obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0 w porównaniu do ustalonego na poziomie 1,6 (jak w planie obowiązującym) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej. Również na terenie 041-M22 obejmującym swym zasięgiem istniejącą zabudowę jednorodziną, ale także działki inwestycyjne, wskaźnik ten wynosi 1,6. Pozostałe parametry dla wszystkich rodzajów zabudowy w ramach ww. terenów 023-M/U31 i 025-M/U31 (takie jak m.in. maksymalna wysokość zabudowy określona na poziomie 15m), w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nie uległy zmianie. Zgodnie z obowiązującym planem istniejące domy jednorodzinne mogą sąsiadować np. z kilkukondygnacyjnymi budynkami szeregowymi o wysokości 15m.

Ponadto dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4-rech mieszkań wprowadzono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej. Pozwoli to na kształtowanie przestrzeni z dużym udziałem zieleni, dostępnych dla mieszkańców, wyposażonych m.in. w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych takich jak np. place zabaw dla dzieci, ławki, altanki, siłownia pod chmurką, itp. Wszystkie te elementy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, muszą być uwzględnione w przyszłym zagospodarowaniu ww. terenów inwestycyjnych. Należy dodać, że zgodnie z Uchwałą Krajobrazową Gdańska (obowiązująca od 2 kwietnia 2018 r.) tereny zabudowy wielorodzinnej nie mogą być grodzone.

Ewentualna realizacja zabudowy wielorodzinnej o dużo niższym wskaźniku intensywności niż dopuszczona dla zabudowy jednorodzinnej pozwoli na wykreowanie zabudowy mniej intensywnej, szerzej dostępnej, z przestrzeniami rekreacyjnymi sprzyjającymi integracji obecnych i przyszłych mieszkańców. Przy ustaleniu podobnych parametrów zabudowy oba rodzaje zabudowy mogą się wzajemnie uzupełniać.

Należy dodać, że w granicach terenów 023-M/U31 i 025-M/U31 dopuszczona została również zabudowa usługowa w szerszym zakresie niż jest to możliwe w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1721, który umożliwia lokalizację usług do 100m² powierzchni użytkowej. Intencją ustaleń projektu planu w tym zakresie jest umożliwienie lokalizacji w tej okolicy np. przedszkola, żłobka, domu kultury, ale także innych usług służących mieszkańcom, które w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej są jak najbardziej wskazane. W projekcie planu, w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1721, dopuszczono także niewielkie hurtownie - do 100m² powierzchni użytkowej, które z racji swojej wielkości będą generować przewozy związane jedynie z handlem detalicznym.

2.2Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm przygotowywany jest nowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak objął on teren nie tylko spółdzielni, ale również rejon ulic Lipowicza, Tilgnera i Ptasiej pomimo tego, że tereny te nie mają żadnego związku ze Spółdzielnią, a są objęte obowiązującym planem miejscowym. Przy okazji zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny spółdzielni mieszkaniowej, dokonuje się zmian terenów niezwiązanych ze spółdzielnią.

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa gdyż stanowi stwierdzenie odnoszące się do zakresu granic projektu planu. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia każdego z planów miejscowych (i jej skierowaniem na Sesję Rady Miasta Gdańska) przeprowadzane są analizy urbanistyczne dotyczące m.in. zasadności przystąpienia do planu w określonych granicach. W tym wypadku granicą projektu planu objęte zostały także tereny położone w jego południowo-wschodniej części m.in. ze względu na konieczność zmiany przebiegu ciągu łączącego OSTAB (Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie) pomiędzy parkiem Jar Wilanowski a parkiem Jar Sikorskiego. Ponadto w uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku wskazano, iż podstawowym celem sporządzenia planu było nie tylko zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”, ale także uporządkowanie i ujednolicenie zapisów planistycznych oraz dostosowanie ich do obecnie obowiązujących regulacji prawnych (np. nowa definicja intensywności zabudowy).

Należy dodać, że w trakcie sporządzania planów miejscowych przeprowadza się szereg analiz dotyczących docelowego przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów w celu określenia m.in. optymalnych parametrów urbanistycznych takich jak maksymalna wysokość zabudowy, intensywność zabudowy. Władztwo planistyczne gminy obejmuje również możliwość weryfikacji w sporządzanym planie miejscowym wszelkich ustaleń planu obowiązującego, zwłaszcza uchwalonego w innych warunkach (w tym przypadku 19 lat temu). Zgodnie z art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ma nawet obowiązek przeprowadzenia okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym skutkującej oceną aktualności planów i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a w jej następstwie przygotowaniem programu

sporządzania nowych planów (Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017).

Jednym z ważniejszych elementów planowania i zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Obliguje to organ sporządzający projekt planu do przeprowadzenia dokładnej analizy całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku wprowadzenia wszystkich potrzebnych zmian. Zatem sporządzanie projektów planów na terenach objętych planami uchwalonymi i ogłoszonymi w dzienniku urzędowym nie polega wyłącznie na realizacji głównych celów przystąpienia do planów oraz przenoszeniu/ odtwarzaniu pozostałych ustaleń w nich zawartych.

Dopuszczenie w granicach terenów 023-M/U31 i 025-M/U31 zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje oraz usługowej w szerszym zakresie (w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1721) poprzedzone było analizami wykonanymi na potrzeby projektu planu.

3. Dwie osoby fizyczne – pismo z dnia 10.02.2020r.

Wniosek o zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w obrębie kart terenów 023-M/U31 oraz 025-M/U31 (wyznaczonych w projekcie planu) wykluczającego w sposób jednoznaczny zabudowę wielorodzinną. W planie obowiązującym nr 1721 funkcje dotychczas wyłączone jako niepożądane w zakresie karty terenu 005-31 (obejmującej ww. tereny 023 i 025) to m.in. zabudowa wielorodzinna, usługi których powierzchnia użytkowa przekracza 100m². W projekcie planu w ramach ww. terenów 023-M/U31, 025-M/U31 zmieniono przeznaczenie na: zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/ lub usługową – komercyjną i/ lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100m² powierzchni użytkowej. Ww. lokalizacje pozostają w bezpośrednim sąsiedztwie z nowo wydzieloną kartą terenu 041-M22 (poprzednio wchodzącą w zakres karty terenu 005-31 mpzp 1721) obejmującą zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą, szeregową oraz bliźniaczą już istniejącą nowobudowaną. W projekcie planu przewiduje się wyłączenie części terenu z dotychczasowej strefy zabudowy jednorodzinnej i wprowadzenie w bezpośredniej z nią styczności zabudowy wielorodzinnej.

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

Uzasadnienie:

Uwaga o tożsamej treści co uwaga 2.1 – uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwagi ujęto punkcie 2.1.

Ponadto składający uwagi zadali pytania, które nie zawierają postulatów i nie stanowią uwag do planu:

- a) Dlaczego w proponowanym projekcie planu nie przewidziano „strefy buforowej” (drogi lub nieprzekraczalnych linii zabudowy jak ma to miejsce pomiędzy kartami 041-M22 a 020-M/U31) pomiędzy różnymi typami zabudowy (tj. jedno i wielorodzinną)?

W projekcie planu przewidziano „strefę buforową” pomiędzy terenami 023-M/U31 a 041-M22 i 024-M22 poprzez wyznaczenie w granicach terenu 023-M/U31, który obecnie jest niezainwestowany, maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny 041-M22 i 024-M22. Ww. regulacje są bardziej rygorystyczne w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego, zgodnie z którym istnieje możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 4m, a nie 6m, od granicy działek znajdujących się w ww. sąsiednich terenach. Ponadto w każdym terenie, zgodnie z definicją, mogą być realizowane

drogi wewnętrzne, w zależności od potrzeb, które nie muszą być wydzielane w odrębnych strefach.

- b) Czy proponowany projekt umożliwi obudowanie domów jednorodzinnych budynkami wielorodzinnymi (blokami) od północy i południa bez uwzględnienia prawa widoku?

Projekt planu dopuszcza w granicach terenów 023-M/U31 i 025-M/U31 sąsiadujących z terenem 041-M22 (obejmującym swym zasięgiem istniejące budynki jednorodzinne oraz działki inwestycyjne) lokalizację m.in. budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Należy dodać, że wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy ustalony na poziomie 15m w ramach ww. terenów nie uległ zmianie w odniesieniu do wymogów jakie nakłada w tym zakresie plan obowiązujący nr 1721.

Nie ma gwarancji ani możliwości, aby całkowicie zachować obecny widok jaki mają mieszkańcy domów jednorodzinnych objętych granicami terenu 041-M22 (wyznaczonego w projekcie planu), tym bardziej, że ww. tereny 023-M/U31 i 025-M/U31 obecnie niezainwestowane, przeznaczone są w planie obowiązującym nr 1721 pod zabudowę np. szeregową o maksymalnej wysokości 15m. Należy dodać, że kwestie zacieniania sąsiadujących budynków regulowane są odrębnymi przepisami.

- c) Dlaczego proponowany projekt planu nie precyzuje typu zabudowy w ramach kart terenów 023-M/U31 oraz 025-M/U31 – co oznacza sformułowanie „zabudowa mieszkaniowa – wszystkie rodzaje” (zazwyczaj przy wydawaniu warunków zabudowy „przez podobieństwo” nie zestawia się różnych typów zabudowy)?

Projekt planu precyzuje przeznaczenie każdego z terenów, w tym rodzaj zabudowy, jaka na danym terenie może powstać. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oznacza, że w jego granicach, w zależności od potrzeb, może powstać zarówno zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i jednorodzinna. Przy ustaleniu podobnych parametrów zabudowy oba rodzaje zabudowy mogą się wzajemnie uzupełniać.

- d) W jaki sposób doszło do „przejęcia” części dotychczasowego mpzp nr 1721 z 2001r. i prac nad zmianą typu zabudowy tej okolicy w projekcie planu 1756, którego inicjatorem pierwotnie była Spółdzielnia Mieszkaniowa Chełm, z którą składający uwagi nie są związani ani architektonicznie ani własnościowo?

Szczegółowe kwestie dotyczące objęcia granicami projektu planu południowo-wschodniej jego części, w tym rejonu ulic Lipowicza, Tilgniera, Ptasiej zostały wyjaśnione w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi nr 2.2.

4. Dwie osoby fizyczne – 2 jednakowo brzmiące pisma z dnia 10.02.2020r.

4.1 Wniosek o zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w obrębie kart terenów 020-M/U31, 023-M/U31 oraz 025-M/U31 (wyznaczonych w projekcie planu) wykluczającego w sposób jednoznaczny zabudowę wielorodzinną. W planie obowiązującym nr 1721 funkcje dotychczas wyłączone jako niepożądane w zakresie karty terenu 005-31 (obejmującej tereny 023 i 025) to: zabudowa wielorodzinna, usługi których powierzchnia użytkowa przekracza 100m². W projekcie planu w ramach ww. terenów 023-M/U31, 025-M/U31 zmieniono przeznaczenie na: zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/ lub usługową – komercyjną i/ lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100m² powierzchni użytkowej. Ww. lokalizacje pozostają w bezpośrednim sąsiedztwie z nowo wydzieloną kartą terenu 041-M22 (poprzednio wchodzącą w zakres karty terenu 005-31 mpzp 1721) obejmującą zabudowę jednorodziną, wolnostojącą, szeregową oraz bliźniaczą już istniejącą nowobudowaną. W projekcie planu przewiduje się wyłączenie części terenu z dotychczasowej strefy zabudowy jednorodzinnej i wprowadzenie w bezpośredniej z nią

styczności zabudowy wielorodzinnej. W wyniku wprowadzonej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej tego rejonu będzie możliwe wybudowanie kilkukondygnacyjnych budynków wielorodzinnych. W związku z tym istniejące domy jednorodzinne będą sąsiadować z wysokimi domami wielorodzinnymi tuż za granicą działek.

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

Uzasadnienie:

Szczegółowe kwestie dotyczące przeznaczenia terenów 023-M/U31 i 025-M/U31, które odnoszą się także częściowo do wyznaczonego w projekcie planu terenu 020-M/U31 zostały wyjaśnione w uzasadnieniu rozpatrzenia uwag nr 2.1, 3a, 3b. Należy dodać, że teren 020-M/U31 przeznaczony w projekcie planu również pod zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oddzielony jest od terenu 041-M22 wyznaczoną ulicą dojazdową 045-KD80. Parametry zabudowy dla ww. terenu, za wyjątkiem maksymalnej wysokości zabudowy nie uległy zmianie w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1721. W myśl zasady stopniowania parametrów urbanistycznych w kierunku projektowanej trasy P-P, a także z uwagi na sąsiedztwo terenu 019-M/U32 (w granicach którego ustalona maksymalna wysokość zabudowy wynosi 19m) oraz dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu 020-M/U31 - wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy został zwiększony z 12m do 16m.

Należy dodać, że w ramach ww. terenu 020-M/U31, zrezygnowano z wymogu zachowania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową dla każdej działki. Umożliwi to realizację budynków mieszkalnych bez konieczności realizacji dużego udziału usług dla każdej inwestycji w granicach terenu oraz przyczyni się do bardziej racjonalnego wykorzystania i zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

4.2Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm przygotowywany jest nowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak objął on teren nie tylko spółdzielni, ale również rejonu ulic Lipowicza, Tilgnera i Ptasiej pomimo tego, że tereny te nie mają żadnego związku ze Spółdzielnią, a są objęte obowiązującym planem miejscowym. Przy okazji zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny spółdzielni mieszkaniowej, dokonuje się zmian terenów niezwiązanych ze spółdzielnią.

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

Uzasadnienie:

Szczegółowe kwestie dotyczące objęcia granicami projektu planu południowo-wschodniej jego części, w tym rejonu ulic Lipowicza, Tilgnera, Ptasiej zostały wyjaśnione w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi nr 2.2.

5. Jedenaście osób fizycznych – pismo z dnia 10.02.2020r.

Wniosek o zachowanie na terenie 023-M/U31 wyznaczonym w projekcie planu dotychczasowych zapisów w zakresie wyłączającym zabudowę wielorodzinną. W granicach ww. terenu możliwa będzie zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zawierająca zabudowę mieszkaniową wszelkiego rodzaju (w tym wielorodzinną) o wysokości do 15m i dowolnym kształcie dachu. Teren ten pozostaje w bezpośredniej styczności z obszarem zabudowy domów składających uwagi, objętych granicami terenu 041-M22 czyli zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej już istniejącej i w zdecydowanej większości parterowej z dachami stromymi. Obydwa te tereny w planie obowiązującym objęte są granicami terenu 005-31, gdzie zabudowa wielorodzinną była jedną z funkcji wyłączonych i niepożądanych. Projekt planu nie przewiduje nawet zachowania strefy buforowej pomiędzy różną zabudową. Powyższa zmiana narusza nabyte przez składających

uwagi prawa do spokojnego zamieszkiwania w strefie zabudowy jednorodzinnej. Zdaniem składających uwagi obecni mieszkańcy będą mieszkać w cieniu 5-cio kondygnacyjnych budynków od strony południowej wraz z parkingiem samochodowym za płotem, co będzie uciążliwe. Stan ten zmniejszy walory użytkowe nieruchomości składających uwagi i wpłynie na obniżenie ich wartości przy wzroście wartości działek dewelopera.

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

Uzasadnienie:

Szczegółowe kwestie dotyczące m.in. przeznaczenia terenu 023-M/U31, wyznaczenia strefy buforowej i sąsiedztwa terenu 041-M22 zostały wyjaśnione w uzasadnieniu rozpatrzenia uwag nr: 2.1, 3a, 3b. W planie obowiązującym nr 1721 nie ustalono wymogu realizacji dachów stromych. W sąsiedztwie kształty dachów istniejących budynków są zróżnicowane, co stanowi przesłankę do ustalenia dowolnego kształtu dachu w tym rejonie. Dodatkowo, w celu zachowania ładu przestrzennego m.in. w ramach terenu 023-M/U31, wprowadzono zastrzeżenie, że dla dachów stromych połacie dachowe muszą być symetryczne, o jednolitej formie dla poszczególnych zespołów budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę. Ponadto projekt planu wprowadza regulacje w zakresie estetyki dotyczące m.in. kolorystyki dachu.

Należy zauważyć, że kwestie odległości parkingów od granic działek oraz zacieniania sąsiadujących budynków regulowane są odrębnymi przepisami.

Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie przesądza o obniżeniu wartości nieruchomości. Kwestie spadku lub wzrostu wartości nieruchomości oceniane są na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku wykazania spadku wartości nieruchomości właścicielowi przysługuje odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu zgodnie z art. 36.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych na gruntach prywatnych i gminnych, poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej i funkcji usługowej w szerszym zakresie, wiąże się ze wzrostem wpływów do budżetu Miasta, zarówno w formie dochodów jednorazowych (np. opłata adiacencka) jak i stałych (przychód z podatków, w tym podatku od nieruchomości) i daje większe możliwości realizacji zadań własnych gminy.

6. Osoba fizyczna – pismo z dnia 10.02.2020r.

Wniosek o zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w obrębie terenu 025-M/U31 wyznaczonego w projekcie planu, w sposób jednoznacznie wykluczający zabudowę wielorodzinną. W planie obowiązującym nr 1721 funkcje dotychczas wyłączone jako niepożądane w zakresie karty terenu 005-31 (obejmującej ww. teren) to m.in. zabudowa wielorodzinna, usługi których powierzchnia użytkowa przekracza 100m². W projekcie planu w ramach ww. terenu 025-M/U31 zmieniono przeznaczenie na: zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/ lub usługową – komercyjną i/ lub publiczną, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100m² powierzchni użytkowej. Ww. lokalizacje pozostają w bezpośrednim sąsiedztwie z nowo wydzieloną kartą terenu 041-M22 (poprzednio wchodzącą w zakres karty terenu 005-31 mpzp 1721) obejmującą zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą, szeregową oraz bliźniaczą już istniejącą nowobudowaną. W projekcie planu przewiduje się wyłączenie części terenu z dotychczasowej strefy zabudowy jednorodzinnej i wprowadzenie w bezpośredniej z nią styczności zabudowy wielorodzinnej.

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

Uzasadnienie:

Szczegółowe kwestie dotyczące m.in. przeznaczenia terenu 025-M/U31, w sąsiedztwie terenu 041-M22 zostały wyjaśnione w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi nr 2.1.

7. Osoba fizyczna – pismo z dnia 12.02.2020r.

Wniosek o zachowanie w granicach (wyznaczonego w projekcie planu) terenu 023-M/U31, pozostającego w bezpośredniej styczności z zabudową jednorodzinną, parterową, dotychczasowych zapisów w zakresie wyłączającym zabudowę wielorodzinną. Nowoprojektowana funkcja zabudowy wielorodzinnej na ww. terenie w miejsce dotychczasowej funkcji jednorodzinnej stoi w sprzeczności z założeniami uchwały z dnia 28 maja 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Cieszyńskiego o Cebertowicza w mieście Gdańsku, które zgodnie z uzasadnieniem obejmowały głównie regulacje terenów znajdujących się w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej, regulacje układów komunikacyjnych i terenów zieleni, rozszerzenie usług w strefie komercyjnej dzielnicy i regulujących ustalenia w zakresie sieci uzbrojenia. Dodatkowo jest to działanie wbrew ustaleniom obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. W żadnym z przywołanych ustaleń nie zakładano uzasadnionej celowości zmiany funkcji jednorodzinnej na wielorodzinną. Składający uwagi nie zgadza na działanie pomijające istniejący od szeregu lat porządek prawny, wbrew mieszkańcom miasta Gdańska, pod presją lobby deweloperskiego. W projekcie planu przewiduje się wyłączenie części tego terenu z funkcji o zabudowie jednorodzinnej i wprowadzenie w bezpośredniej z nim styczności zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu nie przewiduje nawet zachowania jakiejkolwiek strefy buforowej pomiędzy różną zabudową. Powyższa zmiana narusza nabyte prawa mieszkańców do spokojnego zamieszkiwania w strefie zabudowy wielorodzinnej. Mieszkańcy parterowych domów będą mieszkać w cieniu 5-cio kondygnacyjnych budynków od strony południowej wraz z parkingiem samochodowym. Stan ten zmniejszy w znacznej mierze walory użytkowe m.in. okolicznych nieruchomości i wpłynie na obniżenie ich wartości przy wzroście wartości działek dewelopera.

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

Uzasadnienie:

Szczegółowe kwestie dotyczące m.in. przeznaczenia terenu 023-M/U31, wyznaczenia strefy buforowej, sąsiedztwa terenu 041-M22 i zgodności ustaleń projektu planu z celami przystąpienia, zostały wyjaśnione w uzasadnieniu rozpatrzenia uwag nr: 2.1, 2.2, 3a, 3b. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w którym dla ww. obszaru przeznaczeniem dominującym, jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi. Jednym z głównych kierunków rozwoju dzielnicy Południe jest rozwój funkcji mieszkaniowej o zróżnicowanych formach adresowanych do różnych grup mieszkańców z uzupełnieniem programu usług.

Należy dodać, że kwestie odległości parkingów od granic działek oraz zacieniania sąsiadujących budynków regulowane są odrębnymi przepisami.

Ponadto sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie przesądza o obniżeniu wartości nieruchomości. Kwestie spadku lub wzrostu wartości nieruchomości oceniane są na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku wykazania spadku wartości nieruchomości właścicielowi przysługuje odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu zgodnie z art. 36.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych na gruntach prywatnych i gminnych, poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej i funkcji usługowej

w szerszym zakresie, wiąże się ze wzrostem wpływów do budżetu Miasta, zarówno w formie dochodów jednorazowych (np. opłata adiacencka) jak i stałych (przychód z podatków, w tym podatku od nieruchomości) i daje większe możliwości realizacji zadań własnych gminy.

8. Dwanaście osób fizycznych – pismo z dnia 11.02.2020r.

8.1 Wniosek o obligatoryjne zachowanie na rysunku planu zieleni na skarpie od strony południowej nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Tilgnera 28-38, minimum 50% - tak jak w obowiązującym planie. Usuwanie obligatoryjnej zieleni i dopuszczenie zabudowy, po zagospodarowaniu ww. nieruchomości przez składających uwagi, budzi ich wątpliwości i niepokój dotyczący zagrożenia bezpieczeństwa zainteresowanych, a także możliwości zaburzenia równowagi ekosystemu okolicznej przyrody oraz dużych strat finansowych. Ponadto składający uwagi są zaniepokojeni ruchami masowymi ziemi i naruszaniem w przyszłości struktur skarpy. Ich zdaniem skarpe najlepiej stabilizuje – zieleń, obszar pokryty drzewami i krzewami. Odkryte fragmenty skarpy w części południowej ukazują liczne, mało stabilne piaski. Ponadto skarpa ta i zieleń są ostoją dla licznych zwierząt mających w tym miejscu schronienie (sarny, daniela, lisy, jeże, zające, czasami dziki, borsuki, a nawet czaple). Pierwotny projekt planu zakładał rozsądne założenia dla działki nr 1246 (obręb 303) – skarpy. Drugi projekt planu nr 1759 umożliwia zabudowę na całej powierzchni skarpy, również w jej części południowej. Do tej pory ten fragment obszaru w obowiązującym planie nr 1744 jest chroniony zapisami w planie przed zabudową i wyznacza obszar zieleni do utrzymania i wprowadzenia wraz z ciągiem łączącym OSTAB. Zabudowa jest możliwa jedynie od strony północnej działki – skarpy.

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

Uzasadnienie:

Przedmiotowy teren (objęty granicami obowiązującego planu miejscowego nr 1744) opisany przez składających uwagi jako obszar położony od strony południowej nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Tilgnera 28-38 - znajduje się w obrębie sąsiedniego projektu planu nr 1759 (wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w lutym 2020r.). W związku z tym ww. postulat jest bezprzedmiotowy i stanowi uwagę do sąsiedniego projektu planu nr 1759 (Ujeścisko rejon ulic Nieborowskiej i Rogalińskiej w mieście Gdańsku).

8.2 Wniosek o ograniczenie wysokości zabudowy na skarpie w granicach terenu 035-M/U31 w jej części północnej do maksymalnej wysokości 9m, tak jak w już wybudowanych sąsiednich budynkach.

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

Uzasadnienie:

Tak drastyczne zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy z 13m do 9m, zgodnie z postulatem składających uwagi, w istotny sposób ograniczy możliwości inwestycyjne na omawianym terenie w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1721, co może skutkować wystąpieniem właściciela nieruchomości do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy dodać, że maksymalna wysokość zabudowy w granicach ww. terenu 035-M/U31 została zmniejszona z obecnie dopuszczonych (jak w planie obowiązującym) 15m do 13m, m.in. z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy szeregowej zlokalizowanej przy ulicach Tilgnera i Lipowicza, co zostało poparte szerokimi analizami urbanistycznymi i przestrzennymi. Ponadto ukształtowanie terenu, który obniża się w kierunku zachodnim, aż

do ulicy Madalińskiego (poza granicami planu) sprzyja ograniczeniu wysokości zabudowy od strony istniejących budynków szeregowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Tilgnera (objętych granicami terenu 024-M22 wyznaczonego w projekcie planu). Również konieczność wykonania dachu stromego, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, ograniczy gabaryty planowanej zabudowy na ww. terenie.

8.3 Wniosek o ograniczenie na terenie 035-M/U31, maksymalnej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki.

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

Uzasadnienie:

Zmniejszenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% do 20%, zgodnie z postulatem składających uwagi, w znaczny sposób ograniczy możliwości inwestycyjne na omawianym terenie w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1721 i spowoduje, że właściciel nieruchomości może wystąpić do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy dodać, że ww. parametr został ustalony na poziomie 40% w oparciu o zapisy planu obowiązującego nr 1721 oraz powierzchnię zabudowy istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie ww. terenu, budynków szeregowych zlokalizowanych przy ulicy Tilgnera i Lipowicza, które częściowo położone są również na skarpie.

9. Dwie osoby fizyczne – pismo z dnia 12.02.2020r.

Wniosek o wykluczenie możliwości nadbudowy istniejących budynków wielorodzinnych o jedną kondygnację (w granicach terenu 009-M/U32), w tym budynku zlokalizowanego przy ulicy Cebertowicza 16. Składający uwagi nie wyrażają zgody na przeprowadzenie przez Spółdzielnię Mieszkaniową Chełm zmian, o których mowa w projekcie planu. Zainteresowani zwracają uwagę, że powstałe w tym rejonie, w latach 80-tych XX wieku, budynki nie spełniają wymaganych standardów. Poza kwestiami technicznymi budynków ważna jest także kwestia braku miejsc parkingowych, których liczba jest niewystarczająca na potrzeby obecnych mieszkańców. Okoliczna infrastruktura nie jest absolutnie dostosowana do zwiększenia liczby mieszkańców.

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

Uzasadnienie:

Jednym z celów przystąpienia do planu było dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym rejonie. Ideą takiego ustalenia jest umożliwienie realizacji wind zewnętrznych, których budowa mogłaby być finansowana ze sprzedaży nowych mieszkań w ramach nadbudowy ww. budynków mieszkalnych.

Dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych zlokalizowanych m.in. w rejonie ulicy Cebertowicza objętych granicami terenu 009-M/U32 nie jest równoznaczne z wymogiem realizacji dodatkowej kondygnacji mieszkalnej, a jedynie dopuszcza taką możliwość. Na etapie ewentualnej realizacji ww. przedsięwzięcia (poza procedurą planistyczną) niezbędne będzie przeprowadzenie m.in. ekspertyz technicznych potwierdzających taką możliwość.

Przeprowadzone szczegółowe analizy parkingowe, krajobrazowe, i przyrodnicze na potrzeby projektu planu wykazały, że w granicach omawianego terenu istnieje możliwość wygospodarowania dodatkowych miejsc parkingowych. Ponadto w ramach sąsiednich terenów 005-U33, 006-U33, 014-U33 przeznaczonych pod zabudowę usługową,

wprowadzono wymóg zachowania/ realizacji określonej liczby miejsc parkingowych na potrzeby istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej m.in. przy ulicy Cebertowicza.

10. Przedstawiciele Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” – pismo z dnia 13.02.2020r.

10.1 Wniosek o wyłączenie działek nr: 214/30, 214/179 (obręb 670), 625/145, 625/146, 625/148, 625/133 (obręb 303), 2304/1, 214/227, 214/228 (obręb 670), stanowiących tereny istniejących ulic: Cebertowicza, Szpora, Więckowskiego, Kopeckiego (wraz z infrastrukturą towarzyszącą, parkingami) z terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym (009-M/U32, 015-M/U32, 012-M/U32) i przeznaczenie ich w projekcie planu pod tereny drogowe. Ww. działki pełnią funkcję drogową, a nie funkcję terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stanowią one dojazd do przyległych nieruchomości. Ww. ulice umożliwiają jedyny możliwy dostęp do drogi publicznej (ulica Cieszyńskiego KD81) dla nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”, ale także dla nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przy ulicy Szpora nr 1, 3, 5, 7, 9 i 11; wspólnot mieszkaniowych przy ulicy Cebertowicza nr 3, 5 i 9; wspólnot mieszkaniowych przy ulicy Kopeckiego nr 7 i 9 oraz dla 27 domów dwulokalowych przy ulicy Szpora. Ponadto ulica Kopeckiego stanowi jedyny drogowy dojazd do pawilonów handlowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Pasaż Chełmski”. Uwzględnienie ww. wniosków zdaniem Spółdzielni w sposób jednoznaczny unormuje sytuację w rejonie objętym zmianą planu miejscowego nr 1756.

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

Uzasadnienie:

Istniejące ulice: Cebertowicza, Szpora, Więckowskiego, Kopeckiego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i parkingami stanowią drogi wewnętrzne (które mogą być lokalizowane w każdym terenie funkcyjnym) obsługujące m.in. budynki Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”. Ulice te nie są niezbędne do funkcjonowania układu dróg publicznych w mieście i nie ma potrzeby wyznaczania ich w odrębnych strefach drogowych. Należy dodać, że miejsca parkingowe wzdłuż ww. ulic w przypadku włączenia ich do terenów dróg publicznych nie mogłyby być wliczane do bilansu miejsc postojowych, co znacznie utrudniłoby możliwość nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

10.2 Przedstawiciele Zarządu Spółdzielni zwrócili uwagę, że w trakcie dyskusji publicznej nt. projektu planu nr 1756, powzięli informację, że wnioski spółdzielni w przedmiotowej sprawie (pkt 10.1) nie zostały uwzględnione, a jako uzasadnienie podano argument, że wniosek ten został odrzucony decyzją Prezydenta Miasta Gdańska. W poprzednim wniosku (pismo z dnia 13.09.2019r.) spółdzielnia wniosła o szczegółowe uzasadnienie odmowy uwzględnienia wniosku. Czy ustne uzasadnienie nie zawierające żadnych merytorycznych przesłanek spełnia wymogi uzasadnienia?

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż poprzedni wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm w powyższej kwestii (pismo z dnia 13.09.2019r.), złożony w formie uwag do projektu planu nr 1756 (wyłożonego do publicznego wglądu w sierpniu 2019r.) został formalnie rozpatrzony i nieuwzględniony przez Prezydenta Miasta Gdańska (pisemne uzasadnienie zawarte w pkt 8.3 w ramach ROZPATRZENIA UWAG wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku (1756), z dnia 04.10.2019r.).

Należy dodać, że pierwszy wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM”, o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1744 z 2009r. w celu wydzielenia ulicy Cebertowicza z funkcji mieszkaniowo-usługowej na drogową - został złożony 17.12.2013r. Wniosek ten, po przeprowadzeniu analizy uwarunkowań występujących w tym rejonie oraz zgodności proponowanej zmiany w zagospodarowaniu z polityką przestrzenną miasta, został uznany przez Prezydenta Miasta Gdańska za niezasadny (pismo z uzasadnieniem z dnia 17.02.2014r. skierowane do Spółdzielni).

Ponadto do projektu planu wpłynęło pismo (uwaga) osoby fizycznej, pocztą elektroniczną, w dniu 14.02.2020r., bez wymaganego podpisu elektronicznego. W związku z tym ww. pismo, ze względów formalnych, nie zostało ujęte w ROZPATRZENIU UWAG wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku (1756), a tym samym Prezydent Miasta Gdańska nie rozstrzygnął o sposobie uwzględnienia ww. pisma.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH

1. karta terenu nr 004-KS, teren obsługi transportu drogowego – parking terenowy, minimum 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, z uzbrojeniem – powierzchnia około 1200 m².

2. karta terenu nr 045-KD80, teren projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, z uzbrojeniem – długości około 181 m.

3. karta terenu nr 046-KD80, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Madalińskiego o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, z uzbrojeniem – długości około 230 m.

4. karta terenu nr 058-KD80, teren ulicy dojazdowej – ulica Tilgnera o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, z uzbrojeniem – długości około 355 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 dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

1. karta terenu nr 050-KD83 - budowa odcinka dwutorowej linii kablowej wysokiego napięcia 110kV biegnącej w kierunku planowanego GPZ Szadółki - długość w granicach planu około 65 m,

- realizowana przez przedsiębiorstwo energetyczne.

Uwarunkowaniem zewnętrznym jest wykonanie poza granicami planu projektowanej linii 110kV o długości około 1300 m.