

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Piekliko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku**

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

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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 Piekliko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1856) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 8,2 ha, położony wzdłuż ulicy Lema, na granicy dzielnic Ujeścisko-Łostowice i Siedlce. Na zachód od ulicy Lema plan obejmuje rozproszoną zabudowę mieszkaniowo-usługową, a po wschodniej stronie tej ulicy - pas terenu należącego do ogrodów działkowych. W południowej części objętej granicami znajdują się tereny zlokalizowane po obu stronach ulicy Kartuskiej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

12) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 13) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 14) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 15) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien lub drzwi;
- 16) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
- b) płyty 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 płyt 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;
- 17) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 18) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej

kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;

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

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 3) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 4) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 5) **KDW tereny dróg wewnętrznych;**
- 6) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 7) **KD82 tereny ulic zbiorczych.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, 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.

§ 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
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.	hostele	100m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5

6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
13.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
16.	kościół, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
17.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
18.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
19.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
20.	muzea	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
21.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
22.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
23.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
24.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
25.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
26.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
27.	korty tenisowe (bez miejsc	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

dla widzów)			
-------------	--	--	--

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

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

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

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

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). 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 9 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 09.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLISKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 1,87 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) garaże boksowe;
- 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek przy ul. Kartuskiej 249, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, przekraczający wysokość ustaloną w ust. 7 pkt 5 lit. a tiret drugie.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Kartuskiej (09-KD82 oraz poza granicami planu), Lema (08-KD81) i od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna:
  - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 35%,
  - b) dla pozostałej części obszaru - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
  - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB oraz dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) dla pozostałej części obszaru: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,7, 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 obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”, jak na rysunku planu – 10 m,
    - w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lema (08-KD81), od ulicy Kartuskiej (09-KD82 oraz poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.



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

- 1) budynek o wartościach kulturowych: dom przy ulicy Kartuskiej 249, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) budynki o wartościach kulturowych na dz. nr 733/2 obręb 64, na tyłach domu przy ulicy Kartuskiej 249, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, historyczna forma detalu architektonicznego (gzyms międzykondygnacyjny), rodzaj i faktura materiału elewacyjnego (tynk oraz w budynku od wschodu - partia poddasza deskowana);
- 3) budynek o wartościach kulturowych: dom - przy wschodniej granicy działki nr 733/2 obręb 64, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej; historyczny, autentyczny detal architektoniczny (gzyms podokapowy, schody z wyciętym półkołem w ścianie maskującej przestrzeń pod nimi, wystawa z gzymssem wieńczącym), rodzaj i faktura materiału elewacyjnego (tynk w naturalnym piaskowym kolorze).

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

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny, jak na rysunku planu;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 3) grupa drzew do ochrony, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się ścieżki/ciągi piesze oraz ławki i kosze na śmieci;
- 4) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 5) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Kartuskiej 249 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) kanał obiegowy dla Potoku Siedleckiego o średnicy 0,6 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajni kolektora;
- 4) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 02.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,86 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz / lub zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) myjnie samochodowe;
- 7) garaże boksowe;
- 8) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 9) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy Kartuskiej (09-KD82) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Kartuskiej (09-KD82) - jak na rysunku planu. W obszarze „a” dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 5 m w głąb terenu od tej linii;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,7, 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 – 10 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 59 m n.p.m.,
    - w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 67 m n.p.m.,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku w obszarze „a”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 20 m,
  - b) minimalna odległość pomiędzy budynkami od strony ulicy Kartuskiej (09-KD82) – 15 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 3,
    - w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 4;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, który spełnia następujące warunki:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu - kalenica główna równoległa do ulicy Kartuskiej (09-KD82),
  - b) wyklucza się dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Nie dotyczy mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zielony Stok (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

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

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

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż wschodniej granicy planu - jak na rysunku planu, skład gatunkowy zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację. Dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

- 1) teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, w 50 metrowym pasie izolującym teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,2.**

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) skanalizowany Potok Siedlecki o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajni kolektora.

## **§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

#### **1. Numer terenu: 03.**

#### **2. Powierzchnia terenu: 0,84 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz / lub zabudowę usługową z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 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:**

- 1) budynki przy ul. Kartuskiej 253 i 255 o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7,
- 2) budynek przy ul. Kartuskiej 251, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, przekraczający wysokość ustaloną w ust. 7 pkt 5 lit. a,
- 3) obiekt techniczny przy ulicy Kartuskiej, o którym mowa w ust. 10 pkt 2, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w ust. 7 pkt 1, bez możliwości rozbudowy obiektu.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) wlot ciągu pieszego po stronie zachodniej - jak na rysunku planu, łączącego istniejący ciąg pieszy poza zachodnią granicą planu z terenem ulicy Lema (08-KD81), w miejscu wlotu, o którym mowa w pkt 3, poprzez obszary „b” i „c” wyznaczone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego;
- 3) wlot ciągu pieszego po stronie wschodniej - w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Lema (08-KD81) z istniejącym ciągiem pieszym poza zachodnią granicą planu, w miejscu wlotu,

o którym mowa w pkt 2, poprzez obszary „b” i „c” wyznaczone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego. Dopuszcza się przesunięcie wlotu ciągu pieszego w kierunku ulicy Kartuskiej (09-KD82) o maksymalnie 5 m w odniesieniu do osi wlotu oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Lema (08-KD81) i Kartuskiej (09-KD82 i poza granicami planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna – 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 i 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna:
  - a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu:
    - dla zabudowy usługowej - 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,4,
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,0,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
  - a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”, jak na rysunku planu - stromy, z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu – dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Lema (08-KD81), od ulicy Kartuskiej (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana kanalizacja deszczowa w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu.

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

- 1) budynek przy ulicy Kartuskiej 251 o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony - ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, historyczna forma i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej, zachowany autentyczny historyczny detal architektoniczny (odcinkowe nadproża ceramiczne w parterze budynku) oraz rodzaj i kolorystyka:
  - a) pokrycia dachu: dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze spieku ceramicznego o matowym wykończeniu,
  - b) materiałów elewacyjnych: cegła ceramiczna o naturalnym kolorze spieku ceramicznego i tynk w naturalnym, piaskowym kolorze;
- 2) obiekt techniczny przy ulicy Kartuskiej – trafostacja o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła (dach dwuspadowy naczółkowy), rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu (dachówki ceramiczne o naturalnym kolorze spieku, matowe); historyczna kompozycja elewacji oraz rodzaj i faktura materiału elewacyjnego (cegła ceramiczna o naturalnym kolorze spieku, matowa).

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej); w obszarze „b” ustala się kształtowanie zieleni wielopiętrowej;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynek mieszkalny o wartościach kulturowych przy ulicy Kartuskiej 251 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) skanalizowany Potok Siedlecki o średnicy 0,6 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajni kolektora;
- 4) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 04.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** MN21 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkańowe, z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak internaty, domy dziecka itp.;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** na działkach nr 153/9 i 153/35 obręb 63 zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7.

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

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



- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulicy Lema (08-KD81), od strony ulicy Miłosza (poza zachodnią granicą planu), od strony południowej i terenu 03-M/U31 oraz w granicy obszarów „b” i „g” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego - 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 - 50% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna - 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna – dowolna, maksymalna:
    - w obszarze „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego, pokrywającą się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 85,5 m n.p.m.,
    - w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywającymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 80 m n.p.m.,
    - w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywającymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 83 m n.p.m.,
    - w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywającymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 80 m n.p.m.,
    - w obszarze „f” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywającymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 74,5 m n.p.m.,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Miłosza (06-KDW oraz poza granicami planu), od ulicy Lema (08-KD81);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny, jak na rysunku planu;
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – kształtowanie zieleni wielopiętrowej;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakaz makroniwelacji w obszarach „b” i „g” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywającymi się z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4.

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

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

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 05.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) myjnie samochodowe;
- 7) garaże boksowe;
- 8) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 9) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki 153/6 obręb 63 inny niż określony w ust. 7 pkt 3.

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Lema (08-KD81), Hausbrandta (07-KD81), Miłosza (poza zachodnią granicą planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 2,2, 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 - 12 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, z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Hausbrandta (07-KD81), od ulicy Lema (08-KD81), od ulicy Miłosza (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

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

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

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLISKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 06.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,05 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy: KDW teren drogi wewnętrznej** - odcinek ulicy Miłosza.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 10,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Hausbrandta (07-KD81 oraz poza granicami planu).

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

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: nie dotyczy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLISKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 07.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,09 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej** - odcinek ulicy Hausbrandta.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5 m do 22,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdni, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Lema (08-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Myśliwską (poza granicami planu).

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

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

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 08.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,11 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 44,5 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 Kartuską (09-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Hausbrandta (07-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Piekarniczą (poza granicami planu).

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

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

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny, jak na rysunku planu - wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż terenu 04-MN21, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić dojazd i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenu przyległego 04-MN21;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i wprowadzenia wzdłuż północnej granicy planu, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 4) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia w północnej i południowej części terenu, jak na rysunku planu;
- 5) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

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

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 3,0 m po zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: pas zieleni ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 2, usytuowany pomiędzy zachodnią krawędzią jezdni i chodnikiem oraz zieleń do utrzymania lub wprowadzenia o której mowa w ust. 7 pkt 4;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się lokalne zawężenie chodnika na wysokości nieruchomości przy ulicy Kartuskiej 251 (działka ewidencyjna 732/1 obręb 64).

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 09.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,20 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy Kartuskiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,7 m do 18,9 m, jak na rysunku planu;

- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami Nowolipie i Łostowicką (poza granicami planu).

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

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

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie pasów rowerowych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

**§ 19.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:



- 1) Piecki Migowo rejon ulicy Myśliwskiej i Piekarniczej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXV/720/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 06 lipca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 84 z dnia 07.09.2000 r., poz. 544);
- 2) Piecki - rejon ulicy Piekarniczej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XX/481/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 lutego 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 47 z dnia 05.06.2008 r., poz. 1343);
- 3) Piecki-Migowo, rejon ulic Kartuskiej i Pagórkowej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXVII/844/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 126 z dnia 18.10.2004 r., poz. 2192);
- 4) Rejon ulic Łostowickiej i Kartuskiej mieście Gdańsku, uchwała Nr XLIX/1674/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 marca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 76 z dnia 21.07.2006 r., poz. 1551).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WYKŁADU  
W DNIACH OD 08.07.2024R. DO 05.02.2025R.

## UZASADNIENIE

### Pieklisko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku (nr planu 1856)

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

##### 1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXI/801/20 z dnia 17 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pieklisko rejon ulic Lema i Zielony Stok.

##### 2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 8,2 ha położony jest wzdłuż ulicy Lema, na granicy dzielnic Ujeścisko-Łostowice i Siedlce i graniczy:

- od północy: z osiedlem Słoneczna Morena,
- od wschodu: z Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi „Nowolipie” i terenem o funkcji usługowej,
- od południa: z ulicą Kartuską i cmentarzem św. Franciszka,
- od zachodu: z terenami zabudowy jednorodzinnej, ulicą Miłosza, terenem zbiornika „Zabornia” i ulicą Zielony Stok.

##### 3. Cel sporządzenia planu:

- umożliwienie realizacji przedłużenia ulicy Lema, na odcinku od ulicy Hausbrandta do ulicy Kartuskiej, jako drogi publicznej o normatywnych parametrach, zamiast obecnie ustalonego ciągu pieszo-jezdnego,
- zmiana przeznaczenia i sposobu zagospodarowania dla niezainwestowanego terenu na południe od ulicy Kartuskiej, w obowiązującym planie przeznaczonym pod funkcję radionawigacyjną,
- dostosowanie ustaleń planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### 4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Piecki Migowo rejon ulicy Myśliwskiej i Piekarniczej, o numerze ewidencyjnym 1007;
- Piecki - rejon ulicy Piekarniczej, o numerze ewidencyjnym 1829;
- Piecki - Migowo, rejon ulic Kartuskiej i Pagórkowej, o numerze ewidencyjnym 1822;
- rejonu ulic Łostowickiej i Kartuskiej, o numerze ewidencyjnym 1825.

Na fragmencie obejmującym teren ogrodów działkowych nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Ustalenia planów przeznaczają teren m.in. pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, produkcyjno-usługową i funkcję radionawigacyjną. Ustalono również wydzielony ciąg pieszo-jezdny, który

jest przedłużeniem ulicy Lema na odcinku od ulicy Hausbrandta do ulicy Kartuskiej. Tereny gminne projektowane są głównie jako ulice.

#### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.**

W północnej części obszaru dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po północnej stronie ulicy Kartuskiej usytuowana jest zabudowa o funkcji usługowej, a po jej południowej znajduje się teren niezainwestowany. Wschodnia granica planu obejmuje fragment ogrodów działkowych.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.**

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla północnej części obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa. Wzdłuż ulicy Lema, po jej wschodniej stronie, przewiduje się tereny zieleni. W sąsiedztwie ulicy Kartuskiej, po północnej stronie, dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa, a po południowej – mieszkaniowa. Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium, w tym „cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie, zawartych w Studium, kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze. W Studium wskazano, że: „Mogą się (...) rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Zgodnie z tym założeniem dla terenu zlokalizowanego w północnej części planu podtrzymano przeznaczenie pod funkcję usługową wynikające z obowiązującego planu. Działania te zwiększą różnorodność funkcjonalną i atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości, uwzględniając lokalne uwarunkowania. Ponadto, uwzględniając obecne uwarunkowania przyrodnicze, dokonano aktualizacji przebiegu granicy płata strukturalnego OSTAB oraz wprowadzono zapisy chroniące istniejącą zielen. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).**

Obszar planu jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania. W północnej części planu na obszarze położonym na stoku dominuje zabudowa jednorodzinna ekstensywna. Wyjątkiem jest teren przy skrzyżowaniu ulic Hausbrandta i Lema, który ma przeznaczenie usługowe. Nawiązuje to funkcjonalnie do usług działających po drugiej stronie skrzyżowania, poza granicami planu. Tereny w południowej części planu w rejonie doliny Potoku Siedleckiego, obecnie zagospodarowane różnorodnie, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Dla terenu inwestycyjnego po południowej stronie ulicy Kartuskiej wprowadzono ustalenia pozwalające na realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Parametry urbanistyczne kształtujące pierzeję ulicy Kartuskiej, zostały dostosowane do charakteru sąsiedniej zabudowy. Ustalono ograniczenia w długości elewacji budynków, odległości pomiędzy budynkami, liczby kondygnacji zabudowy i wskazano kształt dachu. W celu wykształcenia przyjaznych przestrzeni dla mieszkańców dodatkowo wprowadzono szpaler zieleni wysokiej, oddzielającej przestrzennie teren przyszłej zabudowy od istniejącego zainwestowania usługowego. Ograniczono możliwość realizacji dróg wewnętrznych i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy. W terenie 04-MN21, który charakteryzuje się dużymi różnicami terenu, ustalono nieprzekraczalną wysokość zabudowy określoną względem poziomu morza oraz na części wprowadzono zakaz makroniwelacji.

Wymagania ładu przestrzennego w projekcie planu zrealizowane zostały dodatkowo m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, uwzględniających istniejącą zabudowę i ograniczenia infrastrukturalne, pozwalających na częściową realizację przekroju drogowego ulicy Lema w standardzie ulicy miejskiej (przewiduje się realizację obustronnych chodników, miejscami oddzielonych od jezdni szpalerami drzew). Uwzględniono również w planie zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu. Szpalery drzew do zachowania lub wprowadzenia ustalono wzdłuż ulic Lema i Hausbrandta i w terenie 02-M/U32. Zielenią do utrzymania lub wprowadzenia objęto głównie tereny o wysokich spadkach na skarpach, posiadające niekorzystne uwarunkowania dla inwestycji budowlanych (01-M/U31 i 03-M/U31). Natomiast w terenie drogowym 08-KD-81 zieleń do utrzymania lub wprowadzenia dotyczy obszaru intensywnie

zalesionego. Na terenie Zakładu Higieny Weterynaryjnej (01-M/U31), wskazano drzewo do zachowania oraz grupę drzew do ochrony. Ponadto w planie dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Kartuskiej (01-M/U31, 02-M/U32 i 03-M/U31), ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych do sieci zgodnie z polityką miasta. Uwzględniono również wniosek Gdańskich Wód, który wskazywał na potrzebę wyznaczenia korytarza infrastrukturalnego na potrzeby kanalizacji deszczowej. W tym rejonie przepływa skanalizowany Potok Siedlecki, który zbiera wodę z tego rejonu. Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4).**

W terenach 01-M/U31 i 03-M/U31 zlokalizowane są dwa budynki o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto w terenie 03-M/U31 znajduje się obiekt techniczny o wartościach kulturowych – trafostacja, która jest użytkowana zgodnie z historyczną funkcją. Na etapie uzgadniania projektu planu Wojewódzki Konserwator Zabytków podał jako warunek uzgodnienia, m. in: ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 10 m w sąsiedztwie ulicy Kartuskiej, zmianę linii zabudowy w terenach 01-M/U31 i 03-M/U31 co zapewni niezabudowane przedpole cennych kulturowo obiektów od strony ulicy Kartuskiej. Wskazano również dodatkowe budynki do ochrony w terenie 03-M/U31. Poza wyżej wymienionymi budynkami, nie występują na tym obszarze żadne inne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki czy dobra kultury współczesnej wymagające wskazania lub objęcia ochroną. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wniósł ostatecznie wniosków i zastrzeżeń do planu.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. Obszar planu położony jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy, gdzie wymagane jest zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowe (teren 03-M/U31), a także rezygnacja z rezerwy planistycznej pod obiekt radionawigacyjny na rzecz funkcji mieszkaniowo-usługowej (teren 02-M/U32) wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części miasta. Ustalenia planu przyczynią się do optymalnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego terenów niezagospodarowanych i stworzą możliwości utworzenia nowych miejsc pracy.

Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).**

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez poprawę warunków inwestowania i zmianę ustaleń funkcjonalnych czy parametrów zabudowy w sposób ograniczający ewentualną utratę wartości nieruchomości stanowiących własność prywatną. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu (zarówno na gruntach prywatnych i gminnych) realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części dzielnicy jako obszaru nowoczesnego zainwestowania mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji - Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez: zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych. Rozwiązania projektowe poprawiają również warunki komunikacji w rejonie, poprzez ustalenie parametrów ulicy Lema pozwalających na jej zrealizowanie w standardowym wyposażeniu (obowiązujący plan przewidywał budowę ciągu pieszo-jezdnego). Zapewniono również odpowiednie standardy zamieszkania dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Na potrzeby kanalizacji deszczowej, na wniosek Gdańskich Wód, zarezerwowano teren pod korytarz infrastrukturalny. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media ustala się z sieci ogólnomiejskich: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Wody opadowe z obszaru planu mogą zostać odprowadzone kanalizacją deszczową lub zagospodarowane na terenie. Pozostałe ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych oraz telekomunikacji zgodnie z indywidualnymi preferencjami. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych

i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych. Dostępność drogowa do terenów objętych planem będzie zapewniona przede wszystkim od istniejących ulic: Kartuskiej, Lema, Hausbrandta oraz od terenu drogi wewnętrznej – odcinek ulicy Miłosza.

**10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piekłisko rejon ulic Lema i Zielony Stok i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów, w tym również wniosek Gdańskich Wód o odsunięcie planowanej zabudowy od zarurowanego Potoku Siedleckiego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radom Dzielnic: Piecki-Migowo, Siedlce i Ujeścisko-Łostowice z prośbą o przedstawienie stanowiska.

**11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren na południe od ulicy Kartuskiej predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy, powinny zostać dostosowane do skali sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (pierwotnie ww. teren był przeznaczony pod funkcję radionawigacyjną). Teren po północnej stronie ulicy Kartuskiej przekształcono z funkcji produkcyjno-usługowej na mieszkaniowo-usługową co pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie jego potencjału inwestycyjnego. Zaprojektowana w nowym standardzie ulica Lema usprawni komunikację samochodową w rejonie. Realizacja proponowanego zainwestowania wpłynie pozytywnie na poprawę jakości warunków życia w tym obszarze.

**12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).**

Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowo, infrastrukturalnego (radionawigacja) na mieszkaniowo-usługowe realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego

i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu, poza terenem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich obejmujący głównie ulicę Kartuską.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na przeważającej części obszaru planu odbywa się poprzez istniejący układ drogowy. W celu usprawnienia komunikacji pieszej w rejonie planu, wskazano wloty ciągu pieszego łączącego ulicę Lema z terenami wokół zbiornika Zabornia poprzez teren 03-M/U31. Ruch rowerowy będzie się odbywać pasami rowerowymi (ulica Kartuska, 09-KD82) i na zasadach ogólnych - ulice Lema (08-KD81) i Hausbrandta (07-KD81). Dla ulic w planie, w ramach wyposażenia minimalnego, ustalono obustronne chodniki.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej dzielnicy. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny obszaru planu o funkcję mieszkaniową, ale także przyczyni się do uporządkowania obszaru dotychczas niezainwestowanego (rezygnacja z funkcji radionawigacyjnej czy z funkcji produkcyjnej).

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

**16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).**

Ustalenia projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. Możliwość wystąpienia roszczeń o rekompensaty, o których mowa w art. 36 ust. 1, wynika z przeznaczenia części działek należących m.in. do osób fizycznych oraz Skarbu Państwa na potrzeby ulicy Lema (08-KD81) o powierzchni ok 0,09 ha. Łącznie realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o powierzchni około 0,12 ha. Zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r., realizując ustalenia planu Gmina poniesie również dodatkowe koszty likwidacji części Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” o powierzchni około 0,2 ha, przeznaczonych w planie



na ulicę Lema (08-KD81). Roszczenia z powodu możliwego obniżenia wartości nieruchomości wystąpić mogą na gruntach o powierzchni ok. 0,87 ha. Wiąże się to głównie ze zmianą przeznaczenia terenu z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowy oraz z zajęciem części działki prywatnej pod rezerwę drogową. Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Gmina poniesie koszty związane z realizacją odcinka ulicy lokalnej - ulicy Lema (08-KD81) o długości około 800 m. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej.

### **III. PROCEDURA**

#### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.02.2023 r. do 13.03.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 02.03.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 18 osób. W ustawowym terminie, tj. do 27.03.2023 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2023 r. do 18.09.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 28.08.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 8 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 02.10.2023 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od .....2024 r. do .....2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu .....2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział ..... osób.

W ustawowym terminie, tj. do .....2024 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

#### **2. Podstawa uchwalenia.**

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym

aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbior danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Winicjusz Momont

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Anna Gralewska

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:

Winicjusz Momont

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

.....

.....