

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego 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 Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego (o numerze ewidencyjnym 1860) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 10 ha, położony w północnej części jednostki Łostowice, pomiędzy ulicami Świętokrzyską, Karkonoską, Darżlubską, planowaną tzw. "Nową Świętokrzyską", a niezainwestowanymi terenami na zapleczu zabudowy przy ulicy Marii Kureckiej.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 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) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,

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 m²,
- 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) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

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

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

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

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

- 12) **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 płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba, że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 13) **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, zieleni 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 zieleni 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 nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 14) **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;
- 15) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **KDZ teren drogi zbiorczej;**
- 3) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 4) **KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;**
- 5) **KD-KP teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;**

6) I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;

7) ZP teren zieleni urządzonej.

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
18.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5

19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
29.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
30.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
31.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
32.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
33.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - a) wolnostojących budynków usługowych,
 - b) budynków użyteczności publicznej,
 - c) budynków technicznych,
 - d) budowli i obiektów inżynierskich,
 - e) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
 - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e.
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 18.1, gdzie:

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 01.1

2. Powierzchnia terenu: 1,02 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy dojazdowej 13.1 KDD, od strony ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od strony ciągu pieszo-jezdnego 18.1 KD-KP - 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 1 i 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m²,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od ulicy dojazdowej 13.1 KDD, z ciągu pieszo-jezdnego 18.1 KD-KP;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) zakaz makroniwelacji na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 lub usługowym);
- 4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.2 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 02.2

2. Powierzchnia terenu: 1,70 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy dojazdowej 13.1 KDD, od strony ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD) oraz od strony ulicy Beskidzkiej (16.4 KDD) - 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 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m²,
- b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od ulicy Beskidzkiej (16.4 KDD), od ulicy dojazdowej 13.1 KDD;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 lub usługowym);
- 4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.3 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 03.3

2. Powierzchnia terenu: 1,70 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub grupową.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;

8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy dojazdowej 14.2 KDD, od strony ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od strony ulicy Beskidzkiej (16.4 KDD) oraz od strony Potoku Kowalskiego (09.2 I-W-Z), 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, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
 - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 70%,
 - b) dla pozostałej części obszaru - 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m²,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od ulicy Beskidzkiej (16.4 KDD), od ulicy dojazdowej 14.2 KDD;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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 placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 lub usługowym);
- 4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.4 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 04.4

2. Powierzchnia terenu: 0,40 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu), od strony Potoku Kowalskiego (09.2 I-W-Z) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m²,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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 placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 lub usługowym);
- 4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.5 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 05.5

2. Powierzchnia terenu: 0,88 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek na działce nr 46/2, obręb 0074, przy ulicy Karkonoskiej, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy części obiektu znajdującej się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu), od strony ulicy Darżlubskiej (poza granicami planu) oraz od strony Potoku Kowalskiego (09.2 I-W-Z), jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m²,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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 placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 lub usługowym);
- 4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 06.6 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 06.6

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 2) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 3) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ciągu pieszo-rowerowego 17.1 KP, od strony ciągu pieszo-jezdnego 18.1 KD-KP, od strony ulicy tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej - 35%,
 - b) dla funkcji usługowej - 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej - 50 %,
 - b) dla funkcji usługowej - 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; minimalna - dowolna z zastrzeżeniem lit. c, maksymalna - 14,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
 - c) minimalna wysokość elewacji budynków usytuowanych od strony ulicy tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu): 6,0 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 5,
 - b) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych,
 - c) maksymalna długość elewacji nadziemnej części pojedynczego budynku – 35 m,
 - d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 18.1 KD-KP;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) zakaz makroniwelacji;
- 4) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w potencjalnych uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy - tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu).

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 zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 07.7 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 07.7

2. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 2) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

- 3) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od strony ciągu pieszo-rowerowego 17.1 KP, od strony ulicy tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu) oraz od strony Potoku Kowalskiego (08.1 I-W-Z) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej - 35%,
 - b) dla funkcji usługowej - 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
 - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 70%,
 - b) dla pozostałej części obszaru dla funkcji mieszkaniowej - 50 %,
 - c) dla pozostałej części obszaru dla funkcji usługowej - 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna zastrzeżeniem lit. c, maksymalna - 14,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
 - c) minimalna wysokość elewacji budynków usytuowanych od strony tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu): 6,0 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 5,
 - b) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych;
 - c) maksymalna długość elewacji nadziemnej części pojedynczego budynku – 35 m,
 - d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek

wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) zakaz makroniwelacji;
- 5) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10m² 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) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 i 5, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w potencjalnych uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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: przy południowo-wschodniej linii rozgraniczającej z terenem 08.1 I-W-Z część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3747 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy - tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu).

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 zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 08.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 08.1

2. Powierzchnia terenu: 0,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą eksploatacyjną i miejską zielenią urządzone ogólnodostępą;

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, w zachodniej części terenu, łączący ulicę Marii Kureckiej (15.3 KDD) z ulicą tzw. „Nową Świętokrzyską” (poza granicami planu);
- 3) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o ustalonych wlotach, o których mowa w pkt 4, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, przebiegający wzdłuż Potoku Kowalskiego oraz łączący ulicę Marii Kureckiej (15.3 KDD) z terenem poza południową granicą planu pod ulicą tzw. "Nową Świętokrzyską" (poza granicami planu);
- 4) wloty ciągu pieszego, jak na rysunku planu;
- 5) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ulicę tzw. "Nową Świętokrzyską" (poza granicami planu) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 3.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej; przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zachowanie otwartego koryta Potoku Kowalskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;
- 4) grupa drzew do ochrony, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe oraz ławki i kosze na śmieci;
- 5) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4 i 5.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

16. Stawka procentowa: nie dotyczy.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3747 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego jako drogi eksploatacyjnej;
- 3) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 2,0 m wraz z wyposażeniem w miejsca do siedzenia i kosze na śmieci równoległe do ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 09.2 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 09.2

2. Powierzchnia terenu: 0,64 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą eksploatacyjną i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępna:

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, przebiegający wzdłuż Potoku Kowalskiego, łączący teren ulicy dojazdowej 14.2 KDD z ulicą Marii Kureckiej (15.3 KDD);

- 3) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m we wschodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2, z ulicą Karkonoską (poza granicami planu).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD), od ulicy dojazdowej (14.2 KDD), od ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej; przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zachowanie otwartego koryta Potoku Kowalskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

16. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zachowanie, uzupełnienie lub wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż Potoku Kowalskiego;
- 2) zaleca się wykorzystanie ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, jako drogi eksploatacyjnej;
- 3) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 2,0 m wraz z wyposażeniem w miejsca do siedzenia i kosze na śmieci równoległe do ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;
- 4) istniejące dwa kolektory deszczowe o średnicy 1 m.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.3 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 10.3

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - w tym miejska zieleń urządzona ogólnodostępna:

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 14.2 KDD, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej; przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

16. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca magistrała wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 11.1

2. Powierzchnia terenu: 0,11 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP - teren zieleni urządzonej - miejska zielen urządzonej ogólnodostępna:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi: gastronomii, sportu i rekreacji - budynki obsługujące użytkowników;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne w południowej części terenu, w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 15%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
 - a) „a” i „c”- 80%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2,
 - b) „b”- 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: - minimalna: 0, maksymalna: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 150 m²,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: z ciągu pieszo-jezdnego 18.1 KD-KP, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych do realizacji wyłącznie w obszarze „b”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 4, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 6 lit. b; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10m² 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;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 4) dla dachów stromych - pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) oświetlenie: obowiązkowe,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1, 2 i 4;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zielen, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne (np. poidełka) - na podstawie całościowej koncepcji;
- 5) obowiązkowe wyposażenie terenu w miejsca do siedzenia, kosze na śmieci, urządzenia sportowo-rekreacyjne dla różnych grup wiekowych;
- 6) w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu:
 - a) ustala się skwer zagospodarowany zielenią, z oświetleniem, miejscami do siedzenia oraz małą architekturą,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) zakaz lokalizacji placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów,
 - d) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych;

7) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników, niewymagające pozwoleń na budowę.

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: nie dotyczy.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) w przypadku realizacji boisk sportowych i placów zabaw o sztucznej nawierzchni, dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej do 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy - tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu).

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 zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew, krzewów, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 6 lit. b.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.1 KDZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 12.1

2. Powierzchnia terenu: 1,00 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDZ - teren drogi zbiorczej - odcinek ulicy Świętokrzyskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 26,0 m do 35,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Świętokrzyską i tzw. Nową Bulońską Południową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Unrugą i tzw. Nową Zakonieczną (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Konstantego Bergiela (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Beskidzką (16.4 KDD), z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca ciąg łączący (Potok Oruński);
- 2) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po północnej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej;
- 3) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) do czasu realizacji skrzyżowania z ulicą Beskidzką (16.4 KDD) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego skrzyżowania z ulicą Karkonoską (14.2 KDD oraz poza granicami planu);
- 2) w ramach skrzyżowań ulic Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) i Beskidzkiej (16.4 KDD) oraz Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) i Konstantego Bergiela (poza granicami planu) należy zapewnić przejścia piesze i przejazdy rowerowe.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm;
- 2) istniejące dwa kolektory deszczowe o średnicy 1 m.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO 13.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860.

1. Numer terenu: 13.1

2. Powierzchnia terenu: 0,18 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,5 m do 16,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Beskidzką (16.4 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą Marii Kureckiej (15.3 KDD).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

2) zachowanie otwartego koryta Potoku Kowalskiego i Potoku Oruńskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów.

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO 14.2 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 14.2

2. Powierzchnia terenu: 0,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,0 m do 36,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Beskidzką (16.4 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicami Karkonoską i Bieszczadzką (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 2) odcinek Potoku Oruńskiego oraz odcinek Potoku Kowalskiego, jak na rysunku planu, stanowią ciąg łączący OSTAB; dopuszcza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz drogę eksploatacyjną;
- 3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

- 4) zachowanie otwartego koryta Potoku Oruńskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;
- 5) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm;
- 2) istniejące dwa kolektory deszczowe o średnicy 1 m.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO 15.3 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 15.3

2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren drogi dojazdowej - ulica Marii Kureckiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,00 m do 26,50 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 13.1 KDD, poprzez skrzyżowanie z ulicą Beskidzką (16.4 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicami Darżlubską i Karkonoską (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO 16.4 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860

1. Numer terenu: 16.4

2. Powierzchnia terenu: 0,26 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren drogi dojazdowej - ulica Beskidzka.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,00 m do 23,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Świętokrzyską (12.1 KDZ), poprzez skrzyżowanie z ulicami dojazdowymi 13.1 KDD i 14.2 KDD, poprzez skrzyżowanie z ulicą Marii Kureckiej (15.3 KDD).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po wschodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO 17.1 KP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860.

1. Numer terenu: 17.1

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej - ciąg pieszo-rowerowy:

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 30%;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić powiązanie ciągu pieszo-rowerowego z ulicą Marii Kureckiej (15.3 KDD) oraz z ulicą tzw. "Nową Świętokrzyską" (poza granicami planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO 18.1 KD-KP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1860.

1. Numer terenu: 18.1

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD-KP - teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej - ciąg pieszo-jezdny:

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 30%;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego 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).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice - rejon ul. Świętokrzyskiej i Karkonoskiej, uchwała nr XXXIII/1039/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 46, poz. 510 z dnia 08.06.2001 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVIII/1333/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1696 z dnia 29.06.2010 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakonieczyn II, uchwała nr XII/266/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 143, poz. 2653 z dnia 11.10.2007 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

UZASADNIENIE

Łostowice – rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku (nr planu 1860)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LVI/1410/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice – rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu o powierzchni około 10 ha położony jest w Łostowicach i graniczy:

- od północy z ulicą Świętokrzyską,
- od wschodu z ulicą Karkonoską,
- od południa z ulicą Darżlubską, Potokiem Kowalskim i planowaną ulicą tzw. Nową Świętokrzyską,
- od zachodu z niezagospodarowanymi terenami położonymi na zachód od ulicy Marii Kureckiej.

3. Cele sporządzenia planu.

Plan ma na celu:

- zapewnienie zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, zwiększenie odporności systemu odwadniającego poprzez umocnienia i stabilizację skarp oraz regulację Potoku Kowalskiego;
- wzmocnienie walorów przyrodniczych Potoku Kowalskiego i jego sąsiedztwa – wprowadzenie zieleni (w tym zadrzewień i zakrzewień), ochrona wskazanych grup drzew;
- umożliwienie powstania przestrzeni dla pieszych wzdłuż Potoku Kowalskiego i zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych m. in. z rejonem przyszłego, projektowanego przystanku linii kolejowej PKM II Południe – Wielkopolska i Parkiem Południowym;
- poprawę dostępności do terenów rekreacyjnych poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej;
- korektę układu drogowego - m. in. ustalenie skrzyżowania ulicy Beskidzkiej z ul. Świętokrzyską oraz przejść dla pieszych i przejazdów rowerowych przez ulicę Świętokrzyską;
- ustalenie przeznaczenia i określenie sposobu zagospodarowania umożliwiającego spójne zagospodarowanie i uporządkowanie przestrzeni (w tym korektę linii zabudowy) w najbliższym sąsiedztwie Potoku Kowalskiego.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują we fragmentach trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Łostowice - rejon ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej - o numerze ewidencyjnym 1807;
- Łostowice Centrum - o numerze ewidencyjnym 1815;
- Zakonieczyn II - o numerze ewidencyjnym 1826.

W przeważającej części obszar planu przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinna i wielorodzinna) oraz mieszkaniowo-usługową. Potok Kowalski wydzielony został w terenach odprowadzenia wód opadowych, wód chronionych i zieleni urządzonej. Ponadto plany miejscowe rezerwują tereny drogowe pod ulice: Świętokrzyską (ulica zbiorcza), Marii Kureckiej, drogę dojazdową równoległą do ul. Świętokrzyskiej i ciąg pieszo-jezdny.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar objęty planem jest częściowo zagospodarowany i zabudowany domami jednorodzinnymi w sąsiedztwie ulic Karkonoskiej, Beskidzkiej i Marii Kureckiej oraz budynkami usługowymi. Zabudowa usługowa występująca na obszarze planu to przede wszystkim przedszkole i żłobek oraz niewielkie firmy usługowe. Zachodnia część obszaru, z pozostałościami po dawnych sadach owocowych i plantacji leszczyny, jest mniej zainwestowana. Potok Kowalski przepływa przez obszar, który wymaga uporządkowania. Jest to teren nieużytków porośnięty miejscowo zadrzewieniami i zakrzewieniami. W południowej części obszaru opracowania potok płynie w głębokim jarze, w terenie częściowo zagrożonym ruchami masowymi.

Przez teren planu przebiegają ulice: Karkonoska, Beskidzka, Marii Kureckiej, Bieszczadzka, Świętokrzyska i na niewielkim fragmencie – ulica Darżłubska.

Wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej przebiega magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

Grunty w większości stanowią własność prywatną, pozostałe to grunty Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa (Potok Kowalski, ulica Świętokrzyska) oraz jedna działka znajduje się we własności Województwa (ul. Świętokrzyska).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

(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).

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi. Wschodnie fragmenty znajdują się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Na rysunku Studium oznaczono ulicę Świętokrzyską oraz przebieg Potoku Kowalskiego.

Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

Celem doprecyzowania i uporządkowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w projekcie planu, w ramach dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami podstawowymi, wprowadzono uszczegółowienie przeznaczenia terenów o funkcję ogólnodostępnej zieleni urządzonej, co zwiększy dostępność do terenów zieleni dla mieszkańców. Temu celowi oraz poprawie warunków odwodnieniowych, służyć będzie również obszar wzdłuż Potoku Kowalskiego (tereny z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną, wodę lub zielen: 08.1 I-W-Z, 09.2 I-W-Z). Doprecyzowano również zasięg płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Założona w planie ekstensywna zabudowa o wysokim procencie powierzchni biologicznie czynnej, zintensyfikowana w południowej części obszaru, odpowiada ustaleniom Studium, które przewiduje, że:

„w dzielnicach rozwojowych Południe i Zachód, gdzie rozwój odbywa się na terenach porolniczych, (...), ustala się wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na stosunkowo niskim poziomie, rekompensując peryferyjne położenie mniejszą intensywnością zabudowy i bardziej kameralną jej skalą oraz większym procentem powierzchni biologicznie czynnej, a także większym udziałem zabudowy jednorodzinnej.” (strona 223 SUiKZP miasta Gdańska).

Jednocześnie Studium zakłada wyższe wskaźniki intensywności zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla terenów o najlepszej obsłudze transportem zbiorowym.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium. Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, a tym samym nie naruszają jego ustaleń.

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).**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez podtrzymanie istniejącego przeznaczenia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 4 mieszkań, z niewielkim udziałem usług) oraz umożliwienie realizacji nowego zagospodarowania - w postaci zabudowy usługowej o zwiększonych parametrach i mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań - w południowej części obszaru planu, gdzie możliwa będzie realizacja atrakcyjnych przestrzeni dla przyszłych mieszkańców. Jednym z założeń planistycznych było uwzględnienie wytycznych Gdańskiej Polityki Wodnej – polityki małych rzek i potoków. Wzdłuż Potoku Kowalskiego wyodrębniono rekreacyjne ciągi piesze i rowerowe. Poszerzono granice płata strukturalnego OSTAB, obejmującego swoim zasięgiem tereny przylegające do Potoku Kowalskiego oraz Potoku Oruńskiego, tak, aby podkreślić naturalne walory krajobrazowe cieklu wodnego. Zapisy planu umożliwią połączenie piesze i rowerowe obszaru planu z najbliższym otoczeniem oraz z sąsiadującym od północy Parkiem Południowym czy terenami przyrodniczo-rekreacyjnym od strony południowej.

Plan umożliwi poprawę dostępności do istniejących przystanków komunikacji zbiorowej, a w przyszłości również poprawi się dostępność w związku z projektowanym przystankiem „Wielkopolska” linii kolejowej PKM II Południe.

Na większości obszaru ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niewielkiej intensywności, wysokim procencie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz o ograniczonych maksymalnych powierzchniach rzutu kondygnacji nadziemnej. Nieco wyższe parametry zostały ustalone jedynie w południowej części planu, wzdłuż rezerwy terenowej transportu publicznego.

Wprowadzone w planie wymogi dotyczące nasadzenia nowych drzew oraz zachowania zieleni (np. szpalery drzew, grupy drzew do zachowania czy obszar zieleni do zachowania lub wprowadzenia) wzmocnią walory krajobrazowe i przyrodnicze, poprawią zdolności retencyjne tego rejonu oraz zwiększą dostępność zieleni dla mieszkańców.

Wzdłuż Potoku Kowalskiego, na północ od ulic Marii Kureckiej i Darżlubskiej dopuszczono zabudowę mieszkaniową do 4 mieszkań oraz usługową o ograniczonych powierzchniach rzutów kondygnacji naziemnych, dobrze wpisującą się w istniejącą strukturę zabudowy.

Od strony istotnych ciągów komunikacyjnych, w tym pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego oraz wzdłuż samego koryta cieklu, ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy porządkujące przyszłą rozbudowę w tym rejonie.

W terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną wyodrębniono obszar, w ramach którego umożliwiono realizację zabudowy usługowej obsługującej użytkowników oraz wskazano miejsca na realizację skweru zagospodarowanego zielenią z oświetleniem, miejscami do siedzenia oraz małą architekturą.

Wprowadzone zostały również 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 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. Wzdłuż koryta Potoku Kowalskiego, w rejonie, w którym ma powstać pas techniczny pełniący rolę rekreacyjnego ciągu pieszo-rowerowego, nastąpi wprowadzenie roślinności towarzyszącej nowemu zagospodarowaniu.

Na terenie wzdłuż zachodniej granicy planu ustalono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, która ma służyć zwiększeniu udziału powierzchni zieleni na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, utrzymania powiązań ekologicznych z terenami sąsiednimi i pośrednio - poprawie warunków retencyjnych.

W południowo-wschodniej części planu, na skarpie Potoku Kowalskiego, oznaczono grupę drzew do ochrony. Ustalono również szpalery drzew (do zachowania, uzupełnienia lub wprowadzenia) wzdłuż południowej granicy planu oraz wzdłuż skarpu potoku. Plan wprowadza też ogólnodostępną zieleń urządzoną w południowo-zachodniej części obszaru w celu poprawy dostępu do zieleni i terenów rekreacji dla okolicznych mieszkańców.

Wschodnia część obszaru planu wzdłuż Potoku Kowalskiego została objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

W celu poprawy warunków środowiskowych, jak i walorów estetycznych oraz krajobrazowych, w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej 4 mieszkań ustalono konieczność wprowadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Ponadto ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej (w domach powyżej 4 mieszkań) o powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań.

Przez teren przepływają potoki: Oruński i Kowalski wraz z przepustem pod ulicą Świętokrzyską i rurociągiem $2 \times 1 \text{ m}$, stanowiącym element planowanego przerzutu wód z potoku Kowalskiego do zbiornika Świętokrzyska II. Do planu przystąpiono w związku z potrzebą regulacji potoku Kowalskiego zgodnie z założeniami projektu z 2019 r. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2”, co przyczyni się do ulepszenia systemu odwadniającego poprzez regulację potoku, umocnienie i stabilizację skarp, stworzenie pasa technicznego oraz nasadzenia zieleni.

Celem ograniczenia zagrożenia powodzią w zlewni Potoku Oruńskiego wprowadza się obowiązek redukcji odpływu jednostkowego 0,27, zgodnie z polityką miasta zawartą w Studium. Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala odprowadzenie do układu odwadniającego lub zagospodarowanie na terenie.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne.

Realizacja ustaleń planu wymagała uzyskania zgody Marszałka Województwa Pomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne (teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni). Zmiana ta dotyczyła powierzchni $0,0673 \text{ ha}$, znajdującej się w południowej części obszaru planu.

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Na obszarze nie występują żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące wymogu odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia. W związku z przewidywanym wzrostem natężenia poziomu hałasu od planowanej ulicy „Nowej Świętokrzyskiej” (poza południową granicą planu) i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego ustala się zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy.

Ustalony został także odpowiedni udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych, wzdłuż rezerwy transportowej przeznaczonej pod ulicę tzw. „Nową Świętokrzyską” i wzdłuż przewidywanego przebiegu linii kolejowej PKM II Południe, wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej. Realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części Łostowic, której rangę podniesie przewidywany w sąsiedztwie przystanek PKM II Południe „Wielkopolska”. Realizacja ustaleń planu może być impulsem dla rozwoju i wzbogacenia wachlarza usług lokalnych na obszarze planu.

Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która ma szansę pojawić się na obszarze planu, szczególnie w części południowej, wzdłuż planowanej rezerwy terenowej pod transport, pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał przewozowy komunikacji zbiorowej.

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).

Na całym obszarze planu poprawiono i ujednolicono warunki inwestowania na terenach, które stanowią, dominującą w granicach planu, własność prywatną oraz utrzymano dotychczasowe przeznaczenia. Zakłada się dopuszczenie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, również większego udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – szczególnie w terenach wzdłuż południowej granicy planu oraz zachowanie i poprawę możliwości inwestycyjnych na pozostałych gruntach prywatnych. Część przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń planu dotyczy gruntów wzdłuż Potoku Kowalskiego. Obejmuje to regulację linii rozgraniczających terenów wzdłuż potoku i zabezpieczenie terenu dla pasa technicznego wraz z przestrzeniami dla pieszych. Wprowadzenie tych ustaleń umożliwi realizację celu publicznego - poprawy zabezpieczenia przeciwpowodziowego mieszkańców.

Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczące zarówno działek gminnych, jak i prywatnych, realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części Łostowic, jako obszaru zainwestowania mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego wraz z terenami zieleni.

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):

W planie wyznaczono tereny infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni umożliwiające realizację zadania dotyczącego zabezpieczenia przeciwpowodziowego - zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód. Przebudowa Potoku Kowalskiego oprócz zwiększenia odporności systemu odwadniającego, przyczyni się do wzmocnienia potencjału przyrodniczego i rekreacyjnego tego obszaru. Wzdłuż koryta potoku wprowadzona będzie przestrzeń publiczna w postaci ciągu pieszo-rowerowego z zielenią ogólnodostępną. Ciąg będzie stanowił istotne powiązanie pomiędzy dużymi terenami zieleni położonymi poza granicami planu – Parkiem Południowym (po stronie północnej) i tzw. trzcinowiskiem (po stronie południowej). Wyznaczono też inne powiązania piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne zapewniające dogodny dostęp do istniejących i planowanych głównych ulic z przystankami komunikacji zbiorowej oraz do terenów rekreacyjnych wzdłuż Potoku Kowalskiego i do terenu zieleni urządzonej ustalonego w planie. Zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych oraz ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb i zasad kształtowania przestrzeni publicznych (w ramach ciągów komunikacyjnych) również realizują wymagania w zakresie potrzeb interesu publicznego. Dostępność mieszkańców do terenów rekreacji poprawi wprowadzenie w południowo-zachodniej części planu terenu ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w granicach którego dopuszczono realizację obiektów służących użytkownikom np. gastronomia, sport, rekreacja oraz wyznaczono oświetlony skwer rekreacyjny z obowiązkowym wyposażeniem w miejsca do siedzenia oraz małą architekturę. Również możliwość intensyfikacji funkcji usługowych, wzdłuż planowanej ulicy Nowej Świętokrzyskiej, w rejonie planowanego przystanku PKM Wielkopolska, przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy, zapewniając ofertę terenową dla nowych inwestycji. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest, aby wyżej wymienione funkcje wzajemnie się uzupełniały.

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 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.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Na obszarze planu nie istnieją obecnie czynne sieci ciepłownicze, ale istnieje techniczna możliwość przyłączenia przyszłych inwestycji do sieci. Na południe od ulicy Świętokrzyskiej przebiega magistrała wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać istniejąca ulica zbiorcza – Świętokrzyska oraz ulice dojazdowe: Beskidzka, Marii Kureckiej, Bieszczadzka oraz Karkonoska i Darżlubska (poza granicami planu).

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 i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice – rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku (nr planu 1860) i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz 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 sporządzania planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Łostowice z prośbą o zajęcie stanowiska.

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

Ustalając przeznaczenia terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenów Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Istotnym elementem realizacji zadań celu publicznego, które ustala plan w tym rejonie, jest rozbudowa systemu odwadniającego.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie rezerwy transportowej ulicy tzw. „Nowej Świętokrzyskiej” i planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej II Południe „Wielkopolska” predysponowany jest do bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne, takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy czy wysokość zabudowy, powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Zmiana przeznaczenia i podwyższenie parametrów urbanistycznych wpłyną na większą różnorodność zastosowanych rozwiązań, zwiększą szanse na poprawę spójności oraz jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja ustalonych i zalecanych przestrzeni publicznych, takich jak teren zieleni urządzonej z możliwością zabudowy usługowej obsługującej użytkowników (gastronomia, sport i rekreacja) czy ciągi pieszo-rowerowe, wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla oraz dostępności do transportu zbiorowego dla mieszkańców. Wprowadzenie ogólnodostępnej zieleni urządzonej na obszarze planu poprawia dostępność do terenów zieleni dla mieszkańców.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie. Ustalony planem podział na tereny funkcyjne odzwierciedla m.in. stan faktyczny - istniejącą strukturę mieszkaniową,

mieszkaniowo-usługową i usługową. Projekt planu, w miarę możliwości, uwzględni wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dogodną dostępność do publicznego transportu zbiorowego od strony ulicy Świętokrzyskiej - poprzez system autobusów miejskich. Ponadto, po realizacji ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej i linii kolejowej PKM II Południe z przystankiem Wielkopolska dostępność do transportu zbiorowego będzie bardzo dobra. Dlatego też plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez dopuszczenie realizacji nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych w pasie wzdłuż rezerwy transportowej, dla których przewidziano przekształcenia w kierunku struktury wielofunkcyjnej. Rozszerzenie katalogu przeznaczeń terenu o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej 4 mieszkań, zintensyfikowanie parametrów urbanistycznych oraz zwiększenie możliwości inwestycyjnych dla zabudowy usługowej w południowej części obszaru planu wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju, gdyż pozwala na optymalne wykorzystanie transportu zbiorowego.

Stworzenie siatki powiązań pieszych i rowerowych (często pełniących również funkcje rekreacyjne) w połączeniu z poprawą dostępności do transportu zbiorowego powodują, że przestrzenie inwestycyjne stają się w pełni i racjonalnie wykorzystane, a co za tym idzie – bardziej atrakcyjne dla przyszłych zamierzeń gospodarczych.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Istniejącą sieć powiązań uzupełniono o dodatkowe połączenia piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne. Stanowią one dogodne łączniki pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenami zieleni (w granicach i poza granicami planu) oraz przystankami transportu zbiorowego. Rekreacyjny ciąg pieszo-rowerowy ustalony wzdłuż Potoku Kowalskiego (powiązany również z ulicami Karkonoską, Marii Kureckiej i Bieszczadzką) łączy planowany na północ od granic planu Park Południowy z terenami zieleni w rejonie tzw. trzcinowiska (za południową granicą planu). Dogodny dostęp do terenu zieleni urządzonej (w południowo-zachodniej części planu), planowanej ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej oraz przyszłego przystanku PKM II Południe Wielkopolska zapewnią wyznaczone w planie ciągi: pieszo-jezdny i pieszo-rowerowe. Zaplanowano nowe skrzyżowanie ulic Beskidzkiej i Świętokrzyskiej, przy którym ustalono usytuowanie przejść dla pieszych i przejazdu rowerowe przez ulicę Świętokrzyską. Przejście piesze z przejazdem rowerowym ustalono też w rejonie skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej i Konstantego Bergiela. Takie rozwiązania znacznie ułatwią przekraczanie ulicy Świętokrzyskiej oraz poprawią możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów pomiędzy osiedlami, terenami zieleni i innymi celami podróży (np. przystanek PKM, usługi) położonymi po obu jej stronach.

Ponadto w wyposażeniu minimalnym ulic: Świętokrzyskiej, Marii Kureckiej, Bieszczadzkiej i Beskidzkiej zostały ustalone chodniki. W terenie ulicy Świętokrzyskiej, ustalono trasę rowerową w formie wydzielonej drogi rowerowej.

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 mieszkaniowej - głównie jednorodzinnej, z niewielkim udziałem zabudowy usługowej. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę przestrzenną i program funkcjonalny, przyczyni się do uporządkowania tego obszaru. Planowana w bezpośrednim sąsiedztwie trasa PKM II Południe z przystankiem Wielkopolska da impuls do rozwoju terenów położonych w sąsiedztwie. Ustalenia planu pozwolą na wykorzystanie w zrównoważony sposób potencjału niezabudowanych jeszcze terenów

przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe (zlokalizowane głównie w części południowej obszaru planu) i docelowe wykształcenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w tym rejonie.

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 planu miejscowego powodują skutki finansowe dla budżetu gminy. Możliwość wystąpienia roszczeń, o których mowa w art. 36, wynika z zmiany przeznaczenia części prywatnych działek o łącznej powierzchni około 0,23 ha z funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na funkcje celu publicznego tj. pod funkcje terenów infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni oraz fragment drogi dojazdowej.

Plan miejscowy podtrzymuje skutki finansowe obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące przeznaczenia gruntów prywatnych na cele publiczne (funkcje drogowe oraz tereny infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni) względem ok. 0,31 ha gruntów prywatnych; w tym około 0,03 ha gruntów prywatnych położonych w liniach rozgraniczających teren drogi zbiorczej – odcinka ulicy Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) powinno zostać nabyte na rzecz Województwa Pomorskiego jako fragmenty drogi wojewódzkiej nr 221.

Reasumując, do realizacji ustaleń planu Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o łącznej powierzchni około 0,51 ha.

Plan uwalnia z rezerwy na cele publiczne około 0,01 ha gruntów, przeznaczając je na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji trzech odcinków ulic dojazdowych o łącznej długości około 680 metrów oraz dwóch wydzielonych ciągów: pieszo-jezdnego i pieszego o łącznej długości około 120 metrów. Realizacja ustaleń planu wiąże się ponadto z kosztami uregulowania Potoku Kowalskiego na długości około 467 m, urządzenia terenu zieleni ogólnodostępnej o powierzchni 1147 m² oraz wykonania ciągów pieszo-rowerowych w terenach infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni o łącznej długości około 605 metrów. W granicach planu znajduje się ok. 0,55 ha gminnych gruntów inwestycyjnych, które mogą stanowić przedmiot sprzedaży, bądź oddania w użytkowanie. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-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 15.01.2024 r. do 12.02.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 22.01.2024 r. o godzinie 17.00.

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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór 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. Agnieszka Szadkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Anna Gralewska

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

Wnioskodawca:

Opinia Rady Prawnego:

Sporządził:

Agnieszka Szadkowska

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel – Turek

.....

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....