

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulic  
Niepołomickiej i Starogardzkiej 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), 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 Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1924) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 101 ha, położony w południowo-wschodniej części dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe, w rejonie ulic Niepołomickiej, Starogardzkiej, Czerskiej, Borkowskiej, Władysława Jagiełły. Od południowego zachodu granice planu przebiegają wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdańsk, a od południowego wschodu wzdłuż Obwodnicy Południowej, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodnie 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) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
- c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 12) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – (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 nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- c) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a i b dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów;**
- 3) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej;**
- 4) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 5) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**
- 6) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 7) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 8) **P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;**
- 9) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 10) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 11) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 12) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**
- 13) **KX tereny wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych, pieszo-jezdnych;**

#### 14) D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	min. 0,1	min. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej	min. 1	min. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 0,5	min. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	min. 1	min. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	min. 0,6	min. 0,2
9.	motele	1 pokój	min. 1	min. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
13.	targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow.	min. 50	min. 10

		terenu		
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	min. 10	min. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 2
18.	kościół, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 12	min. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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.	plac składowy, duże hurtownie powyżej 2000m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	min. 1,3	min. 1
29.	zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 40	min. 20
30.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
31.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,5
32.	stacje bezobsługowe	–	0	0
33.	stacje paliw	1 obiekt	min. 5	min. 2
34.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	min. 20 oraz min. 0,2	min. 5 oraz min. 1
35.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	min. 20 oraz min. 1	min. 3 oraz min. 1
36.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 3
37.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 5

38.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 2
-----	----------------------------------------	--------	--------	--------

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷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 produkcyjnych i magazynowych,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

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

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 75 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 75.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **01-M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1924**

**1. Numer terenu:** 01.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,97 ha.

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

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

2) wlot ciągu pieszo-jezdnego, jak na rysunku planu, łączący teren poza granicami planu z terenem ulicy Hokejowej (73-KD81) lub z terenem ulicy Przemian (71-KD81).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 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 – 11m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przemian (71-KD81), od ulicy Hokejowej (73-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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



- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji: co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

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

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

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 02.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,32 ha.

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

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, 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 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub

dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zygmunta Chychły (72-KD80), od ulicy Hokejowej (73-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej, objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji: co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt I, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) zaleca się stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków;
- 4) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 03.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,81 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;

10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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 ust. 7, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 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 w obszarze „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 16 m,
    - maksymalna w obszarze „b” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) w obszarze "a": dowolne,
  - b) w obszarze "b": wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Przemian (71-KD81), od ulicy Zygmunta Chychły (72-KD80), od ulicy Hokejowej (73-KD81);

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

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Nowej Niepołomickiej (70-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 04.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,78 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

9) więcej niż dwa garaże boksowe garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;

10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – 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 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 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;

8) kształt dachu:

a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,

b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;

9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Przemian (71-KD81), od ulicy Hokejowej (74-KD80);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;



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

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

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

- 1) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania 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 mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 2) 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.;
- 3) zaleca się stosowanie zasad, o których mowa w § 6 pkt 2 również dla całych zespołów budynków;
- 4) zalecany szpaler drzew wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu;
- 5) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 05.

**2. Powierzchnia terenu:** 7,40 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) usługi autohandlu;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7;
- 9) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) nadziemne budowle garażowe;
- 10) w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
  - a) garaże boksowe,
  - b) warsztaty pojazdów mechanicznych,
  - c) nadziemne budowle garażowe,
  - d) myjnie samochodowe,
  - e) salony samochodowe.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) z terenem poza granicami planu; dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku zachodnim maksymalnie o 10 m, w kierunku

wschodnim maksymalnie o 18 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

- 3) w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od strony ulicy Starogardzkiej (65-KD82) i / lub od strony ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82):
  - a) wymóg realizacji frontów usługowych z lokalami usługowymi na minimum 16 m długości elewacji budynku w kondygnacji parteru,
  - b) obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%,
  - c) maksymalna w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
  - a) w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 50%,
  - b) w obszarze „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:
    - dla zabudowy usługowej: 30%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,
    - dla pozostałej zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarach „a”, „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5,
  - c) maksymalna w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
    - maksymalna w obszarach „b” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy jednorodzinnej – 12 m, dla pozostałej zabudowy – 15 m,
    - maksymalna w obszarach „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: dla zabudowy jednorodzinnej – 12 m, dla pozostałej zabudowy – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojących garaży: 4,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połąci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Starogardzkiej (65-KD82) poprzez jeden wspólny zjazd z terenem 06-P/U41, jak na rysunku planu, wyłącznie do obszarów „c”, „d” i „e” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od ulicy Przemian (71-KD81), od ulicy Hokejowej (74-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

2) szpalery drzew do wprowadzenia:

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz wzdłuż granicy planu jak na rysunku planu,
  - b) obustronny wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 3) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, w pasie o minimalnej szerokości 20 m i minimalnej długości 70 m należy wprowadzić zieleni dostępną dla wszystkich użytkowników; na obszarze tej zieleni obowiązuje: utrzymanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej, zakaz lokalizacji parkingów;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków

archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz ulicy Starogardzkiej (65-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) zalecana dominanta kompozycyjna – jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, drewnem, szkłem itp.;
- 4) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenazowych porolnych.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 06.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,67 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,** produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny oraz / lub usługi, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) hurtownie powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
- b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;

9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i miejsc do parkowania 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: od ulicy Starogardzkiej (65-KD82) poprzez jeden wspólny zjazd z terenem 05-M/U31 – jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych, rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

**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 0,32;
- 2) część terenu zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 07.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,65 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący teren ulicy Niepołomickiej (68-KD81) z obszarem "a" wyznaczonym w terenie 08-M/U31, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.

**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 Niepołomickiej (68-KD81);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;



- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 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: 70%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych, rowerowych oraz ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w pkt 1) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 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. 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, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3.

**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) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 należy zapewnić dojazd wyłącznie do obszaru „a” wyznaczonego w terenie 08-M/U31;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

**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.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 08.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,22 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – 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 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
    - maksymalna dla pozostałej zabudowy: 15 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańcowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy Niepołomickiej (68-KD81) poprzez ciąg pieszo-jezdny ustalony w terenie 07-ZP62 wyłącznie do obszaru „a” wyznaczonego linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, od ulicy Przemian (69-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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  $10 \text{ m}^2$  każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

- b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
  - 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
  - 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Nowej Niepołomickiej (70-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

- 1. Numer terenu:** 09.
- 2. Powierzchnia terenu:** 0,12 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** KX – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego.
- 4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
- 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
- 6. Zasady ochrony i kształtowania 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 Starogardzkiej (66-KD82);
  - 2) miejsca do parkowania:
    - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
    - b) dla rowerów: dopuszcza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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:** wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy przeznaczyć pod zieleń.
- 12. Zasady kształtowania krajobrazu:**
- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
  - 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6 pkt 3;
  - 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).
- 13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
  - 3) zieleń: dopuszcza się.
- 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 16. Stawka procentowa:** 30%.

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem ulicy Starogardzkiej (66-KD82).

**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.

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 10.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,75 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, 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 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańciowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy Feliksa Muzyka (67-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
- b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania 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 mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 11.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,29 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy, niewymienionej w pkt 9.



**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
    - maksymalna dla pozostałej zabudowy: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia,
  - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połąci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-P/U41, MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 12.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,35 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,** produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny oraz / lub usługi, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) place składowe;
- 4) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 5) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 6) przedsięwzięcia z zakresu gospodarowania odpadami;
- 7) hurtownie powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i miejsc do parkowania 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:**

- dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) poprzez jeden wjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu;
- miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 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:**

- do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

**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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 13.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,94 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z dopuszczeniem:

- 1) w obszarze "a" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) w obszarze "b" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań;

- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9;
- 11) w obszarze "b" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu:

- a) zabudowa usługowa wolnostojąca, za wyjątkiem budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 2,
- b) usługi powyżej 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych,
- c) obiekty hotelarskie.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: 40%,
  - c) maksymalna w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy: 30%;
  - d) maksymalna w obszarze "b": 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: 40%,
  - b) w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy: 50%,
  - c) w obszarze "b": 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7,
  - c) maksymalna w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy: 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
  - d) maksymalna w obszarze "b": 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 w obszarze "a": 13 m,
    - maksymalna w obszarze "b": 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) w obszarze "a" dla zabudowy usługowej: dowolne,
  - b) w obszarze "a" dla pozostałej zabudowy oraz w obszarze "b": wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla zabudowy usługowej: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,

b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połąci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (68-KD81), od ulicy Feliksa Muzyka (67-KD80 i poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania 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 mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz odcinek ulicy Starogardzkiej (66-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 14.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,42 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) garaże boksowe.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 20%;
- 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 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81);
- 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 i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

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

- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecany przebiegu jak na rysunku planu:
  - a) zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką,
  - b) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2;
- 3) korytarz infrastruktury technicznej dla projektowanej kanalizacji deszczowej, łączący potok M2 z terenem 18-D, w zalecany przebiegu, jak na rysunku planu.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się odkryte koryto ciek (potoku M2);
- 4) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 5) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 15.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,34 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, zawierającej domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, z dopuszczeniem:

1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

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

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 4) obiekty hotelarskie.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Starogardzkiej (66-KD82) poprzez jeden zjazd jak na rysunku planu, od ulicy Kazimierza Wielkiego (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 i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82), odcinek ulicy Starogardzkiej (66-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.

**§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 16.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,52 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, zawierającej domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, z dopuszczeniem:

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 4) obiekty hotelarskie.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) wloty ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Czerskiej (64-KD82) z terenem poza granicami planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%;
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kazimierza Wielkiego (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) ustala się minimum 150 miejsc do parkowania samochodów osobowych na potrzeby parkingowe istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami planu przy ulicy Kazimierza Wielkiego, w tym z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;

4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

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

6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków objętych granicami terenu;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26;

- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu – zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2, o którym mowa w pkt 2;
- 4) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.

### **§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 17.

**2. Powierzchnia terenu:** 3,78 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz / lub w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, gastronomii, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat trzech; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) wloty ciągu pieszo-jezdnego, jak na rysunku planu, łączącego tereny poza granicami planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna – dowolna,
  - b) maksymalna w granicach płata strukturalnego OSTAB: 25%,
  - c) maksymalna poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7,
- 5) wysokość zabudowy:



- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81), 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 i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni  $10 \text{ m}^2$  każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;

- 4) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 oraz pkt 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 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 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. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecany przebiegu jak na rysunku planu:
  - a) zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką,
  - b) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 4) istniejące zbiorniki wodne w granicach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.

**§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 18-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 18.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** – istniejący zbiornik wodny, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 Władysława Jagiełły (63-KD81);
- 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

**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) zieleni: dopuszcza się.

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

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

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

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

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

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

**§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 19-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 19.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,40 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** – teren planowanego zbiornika retencyjnego i potok M2, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81) z parkiem Ferberów (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 Władysława Jagiełły (63-KD81), z ciągu pieszo-jezdnego 22-KX;
- 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

**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;
- 3) zastosowanie materiałów naturalnych (z wykluczeniem gabionów) do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów;
- 4) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika, nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**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: dopuszcza się.

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

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

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

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

- 1) we wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się odkryte koryto cieku (potoku M2);
- 2) w południowej i wschodniej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 20-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 20.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,38 ha.

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

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81) z terenem poza północną granicą planu;
- 3) wlot ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 19-D z terenem poza północną granicą planu; dopuszcza się przesunięcie wlotu o maksymalnie 30 m w obu kierunkach w odniesieniu do osi tego wlotu oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 80%,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 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 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu) budynków,
- b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, o jednolitej formie dla całych zespołów budynków;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81 i poza granicami planu), od ulicy poza północną granicą 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 i do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji: co najmniej 1 drzewo na 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o którym mowa w pkt 3; na pozostałym terenie: co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

- 3) zielen do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - b) co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 oraz w pkt 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały; przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;



- 3) we wschodniej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 21-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 21.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,33 ha.

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

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

**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: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 25%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 80%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5 oraz ust. 18 pkt 2,
  - b) w granicach płata strukturalnego OSTAB poza obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5 oraz ust. 18 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańiowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańiowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Ciepleskiej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji: co najmniej 1 drzewo na 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o którym mowa w pkt 3; na pozostałym terenie: co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
- b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 3) zielen do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
- a) zachowanie drzewostanu na co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. a,

- b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – 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 0,26;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym (przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną) położonym poza granicami planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 22-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 22.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,06 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KX – teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.

- 4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
- 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
- 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 Ciepleskiej (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 i 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, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 40%;
  - 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy przeznaczyć pod zieleń.
- 12. Zasady kształtowania krajobrazu:**
- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
  - 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6 pkt 3;
  - 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).
- 13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
  - 3) zieleń: dopuszcza się.
- 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 16. Stawka procentowa:** 30%.

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** w północnej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazany w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek itp.

**§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 23-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 23.

**2. Powierzchnia terenu:** 5,36 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M23 – teren zabudowy mieszkaniowej** – wszystkie rodzaje, z dopuszczeniem:

1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

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

**4. Funkcje wyłączone:**

1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;

2) obiekty hotelarskie;

3) nadziemne budowle garażowe;

4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;

5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

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

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

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

2) wlot ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 19-D z terenem poza południową granicą planu.

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

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna w granicach płata strukturalnego OSTAB: 25%,

c) maksymalna poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 40%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
- a) w obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 80%,
  - b) w granicach płata strukturalnego OSTAB poza obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: 70%,
  - c) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 12 m,
    - maksymalna na pozostałym terenie: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu (częściowo pokrywającymi się, między punktami 1 i 2 oznaczonymi na rysunku planu, z północną maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy):
    - maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 250 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 20 m,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- a) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) na pozostałym terenie: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81), od ulicy Jagatowskiej (poza granicami planu), od ulicy Jagatowskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, od ulicy Ciepelskiej (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 i do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji: co najmniej 1 drzewo na 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o którym mowa w pkt 3; na pozostałym terenie: co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. a, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) szpalery drzew do wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację:
  - a) wzdłuż terenu ulicy Władysława Jagiełły (63-KD81), jak na rysunku planu,
  - b) w północno-zachodniej części terenu w granicach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, pkt 3 lit. a oraz pkt 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b, c) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

- 1) w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk (pod numerem 28038) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) w obszarze "a", wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, zaleca się lokalizację zabudowy jednorodzinnej;
- 4) w północnej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 5) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych polnych.

**§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 24-MW24 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 24.

**2. Powierzchnia terenu:** 3,51 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MW24 – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej, zawierającej domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, z dopuszczeniem:



1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

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

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

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 4) obiekty hotelarskie.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny w południowo-zachodniej części terenu, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 26-M/U31, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 25-D, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku północnym o maksymalnie 25 m w odniesieniu do osi tego ciągu,
  - b) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku południowym do linii rozgraniczającej teren 28-M23;
- 3) wlot ciągu pieszo-rowerowego, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 25-D z wlotem ciągu pieszo-rowerowego ustalonym z terenie 28-M23.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3, 7,
  - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;

- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd, od ulicy Władysława Jagiełły (poza wschodnią granicą planu), od ulicy dojazdowej 61-KD80 poprzez teren 26-M/U31 wyłącznie do obszaru "a" wyznaczonego linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 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 i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni  $10 \text{ m}^2$  każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - b) co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 4) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
  - a) szpaler drzew do wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację,

- b) pas zieleni do wprowadzenia o minimalnej szerokości 5 m;
- 5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, 3 lit. b oraz pkt 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
  - 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
  - 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
  - 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
  - 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26;
- 2) potok M2 w korytarzu infrastruktury technicznej, w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu – zakaz realizacji budynków, nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do terenu 25-D od ulicy Władysława Jagiełły (poza wschodnią granicą planu) oraz od ulicy dojazdowej 61-KD80;
- 4) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się spójne zagospodarowanie ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenach 24-MW24 i 26-M/U31;
- 4) zalecany ciąg pieszy wzdłuż kanału sanitarnego, o którym mowa w pkt 5, łączący teren poza południową granicą planu z terenem ulicy Czerskiej (64-KD82);
- 5) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 6) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 25-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 25.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,57 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** – teren planowanego zbiornika retencyjnego i potok M2, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ciąg pieszo-jezdny ustalony w terenach 24-MW24 i 26-M/U31 z terenem poza wschodnią granicą 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 Władysława Jagiełły (poza wschodnią granicą planu) poprzez teren 24-MW24, od ulicy dojazdowej 61-KD80 poprzez tereny 24-M/U31 i 26-M/U31, 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska, 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;
- 3) zastosowanie materiałów naturalnych (z wykluczeniem gabionów) do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów;
- 4) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika, nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**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: dopuszcza się.

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się dojazd eksploatacyjny do zbiornika poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

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

**§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 26-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 26.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,68 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 24-MW24, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 25-D, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. b:
  - a) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku północnym o maksymalnie 25 m w odniesieniu do osi tego ciągu,
  - b) dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku południowym do linii rozgraniczającej teren 28-M23.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub

dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 61-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej, objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia:
  - a) od strony terenów 61-KD80 i 64-KD82 jak na rysunku planu,
  - b) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 pas zieleni do wprowadzenia o minimalnej szerokości 5 m;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,26;
- 2) należy zapewnić dojazd do obszaru "a" wyznaczonego w terenie 24-MW24 oraz dojazd eksploatacyjny do terenu 25-D – planowanego zbiornika retencyjnego oraz korytarza infrastruktury technicznej dla potoku M2;
- 3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się spójne zagospodarowanie ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenach 24-MW24 i 26-M/U31;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 27-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 27.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,6 ha.



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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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: maksymalna nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także

działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** południowo-wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych,

ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowo-wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 36. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 28-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 28.

**2. Powierzchnia terenu:** 8,79 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M23 – teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje, z dopuszczeniem:**

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;

- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenie 29-M/U31, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 z terenem ulicy Borkowskiej (59-KD81); dopuszcza się przesunięcie ciągu w obu kierunkach maksymalnie o 50 m w odniesieniu do osi tego ciągu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 3) wloty ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2; dopuszcza się przesunięcie wlotów ciągu w kierunku południowym o maksymalnie 55 m w odniesieniu do osi tych wlotów;
- 4) wlot ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 25-D poprzez wlot ciągu pieszo-rowerowego ustalony w terenie 24-MW24.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81), od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez teren 27-M/U31, od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2; skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, w pasie o minimalnej szerokości 20 m i minimalnej długości 70 m należy wprowadzić zieleń dostępną dla wszystkich użytkowników; na obszarze tej zieleni obowiązuje: utrzymanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej, zakaz lokalizacji parkingów;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;

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

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się spójne zagospodarowanie odcinków ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenach 28-M23 i 29-M/U31;
- 4) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 37. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 29-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 29.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,95 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;

4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, będący kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenie 28-M23, łączący teren ulicy dojazdowej 61-KD80 z terenem ulicy Borkowskiej (59-KD81); dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku zachodnim maksymalnie o 50 m w odniesieniu do osi tego ciągu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a;
- 3) w rejonie połączenia terenu ulicy dojazdowej 61-KD80 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2:
  - a) wymóg realizacji frontów usługowych na minimum 16 m długości elewacji budynku (łącznie w kondygnacji parteru, z co najmniej dwoma lokalami usługowymi,
  - b) obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80), od ulicy dojazdowej 61-KD80;

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

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia:
  - a) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80),
  - c) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).



**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się spójne zagospodarowanie ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w terenach 28-M23 i 29-M/U31;
- 4) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 38. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 30-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 30.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,88 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M23 – teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie rodzaje, z dopuszczeniem:**

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;

- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Kazimierza Wielkiego (60-KD80), od ulicy dojazdowej 61-KD80, od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd do działki nr 120/60 obręb 94 w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych polnych.

**§ 39. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 31-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 31.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80 i 62-KD80), od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd wspólny do dwóch działek o numerach 120/18 i 120/20 obręb 94 w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden wspólny zjazd z terenem 32-U33 – jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;

2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 40. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 32-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 32.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,75 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) garaże boksowe.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połączenie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;

9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kazimierza Wielkiego (62-KD80), od ulicy Czerskiej (64-KD82) poprzez jeden zjazd wspólny z terenem 31-M/U31 – jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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



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

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

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

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulic zbiorczych – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-KD82) i odcinek ulicy Czerskiej (64-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.

**§ 41. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 33-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 33.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 18 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogową: od ulicy Borkowskiej (59-KD81), od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80 i 62-KD80), od ulicy Starogardzkiej (65-KD82) poprzez jeden zjazd wyłącznie na prawe skrzyżowanie;
- 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 i 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) we wschodniej części obniżenie terenu z okresowym gromadzeniem się wody opadowej;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 42. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 34-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 34.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,29 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna w obszarze w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9,
  - c) maksymalna w obszarze w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - minimalna: dowolna,
    - maksymalna w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 18 m,
    - maksymalna w obszarze w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, grupowej dopuszcza się maksymalnie 5 budynków w jednym zespole (szeregu, grupie) budynków,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

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

3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

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

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – 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 0,26;

2) należy zapewnić dojazd do terenu 35-M22;

3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (65-KD82).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości minimum 4 m od skrajni kolektora;
- 4) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

### **§ 43. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 35-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 35.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,73 ha.

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

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

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańciowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańciowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81), od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez teren 34-M/U31;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;



- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) część terenu leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 44. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 36-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 36.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,49 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańkowe) oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańkowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańkowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańkowej.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

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

- 1) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 45. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 37-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 37.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,98 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – np. park, zieleniec, z dopuszczeniem:

- 1) obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2) budynków obsługujących użytkowników, np.: kultura, gastronomia, usługi społeczne, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren ulicy Borkowskiej (59-KD81) z terenem 41-D, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 oraz ust. 18 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: minimalna – dowolna, maksymalna – 2%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna – 0, maksymalna – 0,06;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 3,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 2) miejsca do parkowania:

- a) samochodów osobowych, do realizacji wyłącznie w obszarze „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: minimalnie: 1, maksymalnie: 5 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
- b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszczają się.

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

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

- 1) obustronny szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 2) poza obustronnym szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 1 co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 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. 6, 7, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszczają się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszczają się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1, 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:**

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26;
- 2) należy zapewnić dojazd do terenu 41-D poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) zalecana lokalizacja przepompowni ścieków;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 5) w południowej części terenu obniżenie terenu z podmokłością i stałym lustrem wody.

## **§ 46. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 38-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 38.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,75 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańcовой.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Borkowskiej (59- KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 47. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 39-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 39.

**2. Powierzchnia terenu:** 4,13 ha.

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



1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

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

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

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%;
  - b) na pozostałym terenie, poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 Borkowskiej (59-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych,

ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) w południowo-zachodniej części terenu objętej Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzącej płat strukturalny, obniżenie terenu z podmokłością;
- 4) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 48. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 40-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 40.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,24 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3;
- 5) w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu – budynki mieszkalne, lokale mieszkalne.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%;
  - b) na pozostałym terenie, poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połącie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 Borkowskiej (59-KD81), od ulicy dojazdowej 57-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) w północno-wschodniej części terenu istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – 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 0,26;

2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 49. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 41-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 41.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,33 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D – teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – rów R4, z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 Borkowskiej (59-KD81) poprzez ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 37-ZP62 lub poprzez tereny przyległe, od ulicy dojazdowej 56-KD80 poprzez tereny przyległe, od ulicy dojazdowej 57-KD80 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) szpalery drzew do utrzymania i wprowadzenia, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację:
  - a) w południowej części – jak na rysunku planu,
  - b) wzdłuż rowu R4;
- 3) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zachowanie odkrytego koryta ciek (rowu R4), brzegi ciek zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) w przypadku realizacji zbiornika retencyjnego zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów (z wyłączeniem gabionów).

#### **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) 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:** w północno-zachodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wykorzystanie drogi eksploatacyjnej jako ciągu pieszo-rowerowego.

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

- 1) w północno-zachodniej części terenu istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) w granicach terenu planowany kanał sanitarny.

**§ 50. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 42-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 42.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren ulicy Borkowskiej (59-KD81) z terenem ulicy dojazdowej 57-KD80.

**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 57-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 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, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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 OSTAB;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) 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. 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.

**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:** istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26.

**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) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

**§ 51. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 43-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 43.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,00 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej – produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny i / lub usługi; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) hurtownie powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
  - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB: 70%,
  - b) na pozostałym terenie, poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 20%;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - b) wysokość nadziemnych budowli jak garaże lub magazyny mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 13 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i miejsc do parkowania, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 56-KD80, od ulicy dojazdowej 57-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

**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) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

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

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

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

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

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

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 52. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 44-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 44.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkańowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;

- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący tereny ulic dojazdowych 56-KD80 i 57-KD80, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) dla pozostałej zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 dojazdowej 56-KD80, od ulicy dojazdowej 57-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej - odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 53. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 45-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 45.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,52 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 – teren zabudowy usługowej, zawierający w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący teren ulicy Borkowskiej (59-KD81) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 46-M/U31 poprzez teren ulicy dojazdowej 56-KD80, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2; w przypadku realizacji ciągu pieszego z obustronnym szpalerem drzew w terenie 44-M/U31 wzdłuż granicy z terenem 45-U33, dopuszcza się rezygnację z tego ciągu i szpaleru drzew, o którym mowa w ust. 11 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5 oraz ust. 18 pkt 2;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 56-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) obustronny szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22;
- 2) w przypadku realizacji boisk sportowych o sztucznej nawierzchni minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 54. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 46-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 46.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,62 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.



#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) salony samochodowe;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne budowle garażowe;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej, na działce budowlanej objętej inwestycją;
- 10) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 9.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 45-U33 lub 44-M/U31 (w przypadku jego przesunięcia zgodnie z § 53 ust. 6 pkt 2) z terenem 48-ZP62 poprzez teren ulicy dojazdowej 56-KD80, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 dojazdowej 55-KD80, od ulicy dojazdowej 56-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) obustronny szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całych zespołów budynków;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych,

ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,26;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączenie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) we wschodniej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 4) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 55. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 47-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 47.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,63 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej – produkcja (w tym produkcja energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych), składy, bazy, magazyny i / lub usługi; z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 5) hurtownie powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 56-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

**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 0,26;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) w północnej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;
- 4) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 56. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 48-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 48.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,15 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 55-KD80;
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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: 70%; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 2, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w pkt 1) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – należy stosować zabezpieczenia akustyczne, doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z dopuszczalnymi poziomami hałasu na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym.

**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) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3.

**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 odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami 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) zalecany punkt widokowy o niepełnej panoramie – jak na rysunku planu;
- 3) w zachodniej części terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych niewykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 57. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 49-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 49.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,34 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową (domy mieszkalne wolno stojące do 2 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe) oraz /lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) nadziemne budowle garażowe;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 8) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 7.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna dla zabudowy usługowej: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 dojazdowej 55-KD80, od ulicy Straszyńskiej (75-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;



- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 2 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** 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 0,22;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy ekspresowej – odcinek Obwodnicy Południowej (poza granicami planu).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 58. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 50-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 50.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,46 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 2 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe, z dopuszczeniem:

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) obiekty hotelarskie;
- 3) nadziemne budowle garażowe;
- 4) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 5) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 4.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – 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 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 dojazdowej 55-KD80, od ulicy Straszyńskiej (75-KD80), od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) na parkingach, 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 59. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 51-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 51.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,29 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** 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 58-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 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, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 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. 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 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:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

**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.

**§ 60. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 52-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 52.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej,** zawierającej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe, z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 2) nadziemne budowle garażowe;
- 3) więcej niż dwa garaże boksowe: dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej;
- 4) garaże boksowe dla pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 3.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połączenia dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania, ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych 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 dojazdowej 58-KD80;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

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

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

- 1) 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 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

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

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezinventaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 61. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 53-U34, MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 53.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,39 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U34 – teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierający w zależności od potrzeb usługi: oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3 i na co najmniej 70% terenu inwestycji zieleni urządzoną, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle garażowe.

**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: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;



- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy miejsc do parkowania oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 58-KD80, od ulicy Borkowskiej (59-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

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

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym z zielenią towarzyszącą).

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,22.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 4 m od skrajni kolektora;
- 4) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 62. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 54-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 54.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,03 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej zawierającej domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

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

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 20%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie dotyczy,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

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

1) dostępność drogowa: zgodnie z ust. 18 pkt 3;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: zgodnie z ust. 18 pkt 3,

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, 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 oraz ust. 18 pkt 2 i 3;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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

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

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

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

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

- 1) w zachodniej części terenu istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych 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 0,26;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) teren integralnie związany z terenem przyległym (przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną) położonym poza granicami planu (o ustalonej m.in. dostępności drogowej i określonych wskaźnikach parkingowych dla samochodów osobowych); dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren leży w obrębie niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych.

**§ 63. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 55-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 55.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5 m do 25,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

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

**§ 64. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 56-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 56.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,35 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,5 m do 21,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą 55-KD80.

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** należy zapewnić powiązanie ciągów pieszych ustalonych w terenach 45-U33 lub 44-M/U31 (w przypadku jego przesunięcia zgodnie z § 53 ust. 6 pkt 2) i 46-M/U31.

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

**§ 65. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 57-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 57.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,24 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 19,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 66. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 58-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 58.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,11 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 26,8 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

- 1) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 67. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 59-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 59.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,86 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 37,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (65- KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

**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) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić dojazdy i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: obustronne pasy zieleni ze szpalerami drzew, o których mowa w ust. 7 pkt 2, usytuowane między chodnikami a liniami rozgraniczającymi teren ulicy, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3;
- 4) tymczasowe objekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

- 1) zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.



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

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

**§ 68. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 60-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 60.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,44 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 12,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Czerską (64- KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (59-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 69. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 61-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 61.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 22,0 m;
- 2) przekrój: jedno jezdnie, 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 Czerską (64-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kazimierza Wielkiego (60-KD80).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 70. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 62-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 62.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,15 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 21,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kazimierza Wielkiego (60-KD80).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 71. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 63-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 63.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,38 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 16,0 m;

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

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Czerską (64-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (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 zielen;
- 2) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** odcinek potoku M2 w korytarzu infrastruktury technicznej, jak na rysunku planu.

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

**§ 72. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 64-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 64.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,31 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Czerskiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 30,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (65-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

**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 również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) drzewo do zachowania – jak na rysunku planu.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

- 1) zachodni fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** odcinek potoku M2 w korytarzu infrastruktury technicznej, w zalecanym przebiegu jak na rysunku planu.

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

**§ 73. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 65-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 65.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,35 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 68,5 m (w rejonie skrzyżowania z ulicami Czerską (64-KD82) i tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82));
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;

- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami: Starogardzką (66-KD82), Czerską (64-KD82) i ulicą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

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

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić dojazdy i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m lub pasy rowerowe;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zachowanie istniejących drzew po zachodniej stronie ulicy.

**§ 74. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 66-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 66.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,29 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej.

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 21,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami: Starogardzką (65-KD82), Czerską (64-KD82) i tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

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

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

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

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

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

- 1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po wschodniej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego 09-KX.

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

**§ 75. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 67-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 67.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,04 ha.

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

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 23,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Niepołomicką (68-KD81).

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

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

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

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

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

**§ 76. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 68-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 68.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,98 ha.

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

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 25,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (69-KD81) i poza granicami planu.



**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

**§ 77. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 69-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 69.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,31 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 19,0 m do 45,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Niepołomicką (68-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

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

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

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – jak na rysunku planu;

3) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

**§ 78. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 70-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 70.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,30 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 35,0 m do 52,0 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Świętokrzyską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami Starogardzką (65-KD82, 66-KD82) i Czerską (64-KD82).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

- 1) szpałér drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 2) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po obu stronach jezdni lub pasy rowerowe;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** rzędna skrzyżowania z ulicą Przemian (71-KD81 i 69-KD81) – jak na rysunku planu, z tolerancją 0,5 m.

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

**§ 79. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 71-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 71.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,45 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 34,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82).

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

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

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

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

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

**§ 80. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 72-KD80, MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 72.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,33 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 21,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Hokejową (73-KD81).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13.

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

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 81. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 73-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 73.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,0 m do 18,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdni, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (71-KD81).

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

**§ 82. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 74-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 74.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,26 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 20,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (71-KD81).

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

**§ 83. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 75-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY – REJON ULIC NIEPOŁOMICKIEJ I STAROGARDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1924**

**1. Numer terenu:** 75.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,07 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 25,0 m;

- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 55-KD80, poprzez skrzyżowanie z ulicą Borkowską (poza granicami planu).

**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 również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

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

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

**§ 85.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu lub w całości miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) "Łostowice Południowe" w mieście Gdańsku, uchwała Nr XLVIII/597/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 27, z dnia 25 lipca 1997 r., poz. 78);
- 2) "Święty Wojciech-Lipce" - rejon ul. Borkowskiej, uchwała Nr XVII/563/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. woj. Pomorskiego Nr 42, z dnia 26 kwietnia 2000 r., poz. 256);

- 3) Łostowice Południowe rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr LII/1580/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21, z dnia 7 lutego 2003 r., poz. 209);
- 4) Lipce - skarpa Wysoczyzny Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XVI/479/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160, z dnia 13 grudnia 2003 r., poz. 3299);
- 5) Maćkowy III w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXVII/1245/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 63, z dnia 28 czerwca 2005 r., poz. 1182);
- 6) Maćkowy IV w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXIII/911/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 74, z dnia 4 czerwca 2009 r., poz. 1509).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**



## UZASADNIENIE

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku [nr planu 1924]**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna.**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/1193/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku zmienionej uchwałą Nr LVII/1688/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r.

##### **2. Położenie.**

Obszar planu o powierzchni około 101 ha położony jest w południowo-wschodniej części Oruni Górnej - Gdańsk Południe, w rejonie ulic Niepołomickiej, Starogardzkiej, Czerskiej, Borkowskiej, Władysława Jagiełły. Od południowego zachodu granice planu przebiegają wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdańska, a od południowego wschodu wzdłuż Obwodnicy Południowej.

##### **3. Cele sporządzenia planu.**

- wyznaczenie w odrębnych strefach dwóch planowanych zbiorników retencyjnych wraz z potokiem M2 na terenach najbardziej narażonych na podtopienia oraz rowu R4 na granicy miasta z gminą Pruszcz Gdański,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz siatki powiązań pieszych i pieszo-rowerowych w tym rejonie, w szczególności na obszarach niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową,
- korekta rezerwy drogowej w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej i Czerskiej,
- poprawa dostępności do usług o charakterze lokalnym,
- dopuszczenie usług wzdłuż ulicy Niepołomickiej,
- zmiana przeznaczenia terenu położonego między ulicami tzw. Nową Niepołomicką i Niepołomicką z funkcji mieszkaniowo-usługowej na produkcyjno-usługową w celu umożliwienia lokalizacji np. stacji benzynowej,
- ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie Obwodnicy Południowej, na których nie obowiązuje żaden plan miejscowy,
- ustalenie obsługi drogowej terenów położonych w południowo-wschodniej części obszaru planu, w rejonie Obwodnicy Południowej.

##### **4. Plany obowiązujące.**

Obszar planu na przeważającej części objęty jest granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- "Łostowice Południowe" w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1802,
- "Święty Wojciech-Lipce" - rejon ul. Borkowskiej, o numerze ewidencyjnym 2003,
- Łostowice Południowe rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1904,
- Lipce - skarpa Wysoczyzny Gdańskiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1909,
- Maćkowy III w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1910,
- Maćkowy IV w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1913.

W planach obowiązujących przeważająca część terenów przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową. Niewielkie fragmenty położone na granicy z Borkowem przy ulicy Starogardzkiej oraz w rejonie ulicy Borkowskiej objęte zostały granicami terenów produkcyjno-usługowych. W południowo-wschodniej części w rejonie Obwodnicy Południowej wyznaczony został teren zieleni urządzonej. Południowa część obszaru planu wzdłuż obwodnicy nie jest objęta granicami żadnego obowiązującego planu.

Część terenów położonych we wschodniej części znajduje się w granicach płata strukturalnego OSTAB.

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

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest w sąsiedztwie ulic Starogardzkiej, Kazimierza Wielkiego, Czerskiej, Niepołomickiej, Władysława Jagiełły oraz skrzyżowania ulic Starogardzkiej i Borkowskiej. Pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane są wzdłuż ulic Niepołomickiej, Borkowskiej, Kazimierza Wielkiego. Zabudowa usługowa to przede wszystkim pawilon handlowy LIDL oraz lokale usługowe w budynkach jednorodzinnych. Obszar planu obejmuje swym zasięgiem także potok M2 oraz rów R4 przebiegający wzdłuż zachodniej granicy miasta. Teren planu przecinają m.in. ulice Niepołomicka, Czerska, Borkowska, Starogardzka - wzdłuż której przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia.

Omawiany teren w około 79% stanowi własność prywatną. Gmina Miasta Gdańska posiada około 17% gruntów. Pozostałe grunty stanowią własność Skarbu Państwa, Województwa Pomorskiego i Powiatu Miasta Gdańska.

## **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 oraz wzdłuż Obwodnicy Południowej, funkcja przemysłowo-usługowo-składowa. Wschodnie fragmenty znajdują się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Na rysunku Studium oznaczono również przebieg ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej, istniejącą ulicę Starogardzką i ulicę Czerską, potok M2, istniejący gazociąg oraz istniejącą napowietrzną linię wysokiego napięcia. Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w rejonie ulic Czerskiej, Borkowskiej, Kazimierza Wielkiego oraz część gruntów inwestycyjnych objęta została, zgodnie z kierunkiem określonym w Studium, granicami terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. W celu doprecyzowania i uporządkowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w projekcie planu w ramach dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami podstawowymi, wprowadzono uszczegółowienie przeznaczenia niektórych terenów o funkcje mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową (m.in. sąsiedztwo Obwodnicy Południowej) i usługową (rejon ulic Starogardzkiej, Czerskiej, Borkowskiej, Niepołomickiej) w celu zapewnienia oferty terenowej dla różnorodnych nowych inwestycji, w tym zwiększenie miejsc pracy. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały. Ponadto w celu zapewnienia mieszkańcom dostępu do terenów zieleni urządzonej oraz poprawy warunków odwodnieniowych, w granicach planu wyznaczono kilka terenów z przeznaczeniem pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępną oraz dwa zbiorniki retencyjne. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych (str. 10 SUiKZP miasta Gdańska).

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 umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, głównie o niskiej intensywności. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej (na południe od skrzyżowania ulic Czerskiej/ Starogardzkiej/ Niepołomickiej i planowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej) ustalono wyższą intensywność zabudowy, z koncentracją funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej. Również w rejonie ulicy Czerskiej i Władysława Jagiełły (poza granicami planu) ustalono nieco wyższą intensywność zabudowy

(podobnie jak w planie obowiązującym) z uwagi na sąsiedztwo planowanego nieopodal ośrodka usługowego. Pozwoli to na wzmocnienie tego typu funkcji na obszarze o przebudowie zabudowy mieszkaniowej.

Dzięki ustaleniom projektu planu możliwe będzie również powstanie nowych terenów zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych, które powiązane siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych ze szpalerami drzew przyczynią się do poprawy walorów krajobrazowych obszaru planu. Również ustalenia dotyczące wymogu nasadzenia szpalerów drzew, w wybranych terenach drogowych, wzdłuż planowanych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, w granicach terenów przeznaczonych pod zieleni urządzonej i zbiorniki retencyjne oraz częściowo wzdłuż granicy miasta, podkreślą walory estetyczne i krajobrazowe tego rejonu, co jednocześnie przyczyni się do poprawy warunków środowiskowych tej części miasta. W granicach terenu ulicy Czerskiej (64-KD82) oznaczono drzewo do zachowania, które stanowi dominantę przyrodniczą w tym rejonie.

Ponadto w projekcie planu ustalono zasady dotyczące sposobu regulacji w zakresie estetyki jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej oraz zalecono lokalizację dominanty kompozycyjnej u zbiegu ulic Starogardzkiej i planowanej tzw. Nowej Niepołomickiej.

## **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 zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Jednym z celów sporządzenia planu było wyznaczenie rezerw gruntowych pod zbiorniki retencyjne na terenach najbardziej narażonych na podtopienia. W związku z tym we wschodniej części obszaru planu wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod zbiorniki retencyjne i potok M2 w miejscach do tego najbardziej predysponowanych (w obniżeniach terenu). Również istniejący rów R4 wraz ze szpalerem drzew oraz działka gminną porośniętą zakrzewieniami (w rejonie Obwodnicy Południowej) oraz niewielki zbiornik retencyjny położony w sąsiedztwie ulicy Władysława Jagiełły, zostały objęte granicami stref D odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, co także wzmocni przyrodnicze elementy obszaru planu. Ponadto w celu poprawy dostępności mieszkańców do terenów rekreacji i wypoczynku w projekcie planu wyznaczono pięć terenów przeznaczonych pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej powiązanych siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

W celu zachowania ciągłości OSTAB w kierunku parku Ferberów (poza granicami planu) w projekcie planu wyznaczone zostały (w jego wschodniej części) płyty strukturalne OSTAB obejmujące swym zasięgiem m.in. planowane zbiorniki retencyjne, fragmenty terenów inwestycyjnych oraz terenów drogowych.

W celu wzmocnienia i poprawy warunków środowiskowych, w wybranych terenach drogowych, wzdłuż ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ale także w granicach terenów przeznaczonych pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej ustalono szpalery drzew do wprowadzenia. Ponadto we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono wymóg nasadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, a dodatkowo na terenie 23-M23 w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia co najmniej 1 drzewo na 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych. W granicach terenu ulicy Czerskiej (64-KD82) zaznaczono okazałe drzewo do zachowania.

Ponadto, w celu wzmocnienia przyrodniczych elementów wyznaczonych w projekcie planu, w tym możliwości zwiększenia retencji wód opadowych, w granicach kilku terenów wyznaczone zostały obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 70%, 80%. W rejonie potoku M2 zieleni ta będzie pełniła rolę bufora wzdłuż potoku zapewniając przyrodniczą obudowę cieku.

Należy dodać, że na terenach inwestycyjnych obecnie niezagospodarowanych nastąpi częściowa likwidacja istniejącej szaty roślinnej i wprowadzenie roślinności towarzyszącej nowemu zagospodarowaniu. Ponadto realizacja ustaleń planu wpłynie na wzrost wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych, co będzie miało wpływ na wzrost ilości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej. Obszar opracowania znajduje się w czterech zlewniach: potoku Maćkowy, potoku Borkowskiego, potoku M2 i w niewielkim zakresie kanału Raduni. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające

maksymalne natężenie odpływu wód opadowych do sieci zgodnie z polityką miasta. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. W planie zaleca się również zagospodarowanie wód opadowych na terenie z wykorzystaniem różnych rozwiązań technicznych ułatwiających infiltrację, retencjonowanie czy rozsączenie.

Ponadto, w celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej w proporcji co najmniej 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Realizacja ustaleń planu wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana ta dotyczyła obszaru o powierzchni około 0,3 ha, który jest własnością prywatną. Zgodę na zmianę jego przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne wydał Minister Środowiska.

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

Część terenów objęta została w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Obszar planu nie obejmuje swym zasięgiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dóbr kultury współczesnej czy też obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W celu spełnienia wymagań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w terenie 23-M23 wyznaczono obszar „a”, w granicach którego obniżono maksymalną wysokość zabudowy z 15 do 12 m i zalecono lokalizację zabudowy jednorodzinnej.

### **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 ustalonego w planie. 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 części terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych co wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Nowa zabudowa (m.in. usługowa w rejonie ulicy Borkowskiej, produkcyjno-usługowa w rejonie ulicy Starogardzkiej i Obwodnicy Południowej) uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu.

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

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez utrzymanie w większości dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. Ponadto wzdłuż ulicy Niepołomickiej, na gruntach prywatnych, zwiększono możliwości inwestycyjne poprzez dopuszczenie oprócz zabudowy mieszkaniowej również zabudowy usługowej. Natomiast w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej zwiększono parametry urbanistyczne oraz wprowadzono wymóg realizacji frontów usługowych w parterze budynków od strony ww. skrzyżowania w celu wykształcenia ośrodka usługowego w tym rejonie obejmującego także istniejący pawilon handlowy Lidl. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu, dotyczące zarówno działek gminnych jak i prywatnych, realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części dzielnicy jako obszaru zainwestowania mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego ale także produkcyjno-usługowego.

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

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

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

Wymagania interesu publicznego zostały zrealizowane poprzez wyznaczenie rezerwy terenowej pod zbiorniki retencyjne, potok M2, miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej, rów R4 oraz zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych. W ramach ustaleń planistycznych w kilku terenach wskazano główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe, które docelowo poprawią dostępność i ułatwią przemieszczanie się mieszkańców po tak rozległym obszarze. Również wymóg lokalizacji usług w kondygnacjach parteru w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej, Czerskiej, możliwość realizacji m.in. usług oświaty, kultury, sportu, rekreacji w południowo-wschodniej części obszaru planu oraz dopuszczenie obiektu usług społecznych, kultury, gastronomii na terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (37-ZP62) położonym przy ulicy Borkowskiej, spełnia wymagania interesu publicznego. Ponadto w rejonie Obwodnicy Południowej, w południowo-wschodniej części, możliwa będzie realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej oraz usługowej służącej lokalnej społeczności, co przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności tego rejonu i zachęci potencjalnych inwestorów/ przedsiębiorców do inwestowania na obszarze o przewadze zabudowy mieszkaniowej, zapewniając nowe miejsca pracy.

W projekcie planu w ramach uzupełnienia istniejącego układu drogowego wyznaczono nowe tereny drogowe, które po realizacji wpłyną na poprawę funkcjonowania całego rejonu.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu, składanych przez gestorów sieci. Obszar opracowania wyposażony jest we wszystkie sieci infrastruktury technicznej. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej przebiega magistrała wodociągowa, przez południową część planu przechodzi kolektor kanalizacji sanitarnej grawitacyjny 0,8 m. Sieci ciepłownicze występują wzdłuż ulic Niepołomickiej i Czerskiej oraz w ulicy Kazimierza Wielkiego. Przez plan przechodzi gazociąg 400 mm oznaczony na rysunku planu i opisany w części tekstowej. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej przebiega dwutorowa linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV, relacji GPZ Maćkowy do linii nr 1448 Pruszcz Gdański.

Uzbrojenie nowej zabudowy możliwe jest w oparciu o rozbudowę istniejących sieci i po przystosowaniu do potrzeb planowanego zagospodarowania. Przewiduje się utrzymanie sposobu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i sposobu zagospodarowania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, natomiast odprowadzenie ścieków przemysłowych będzie się odbywało - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala zagospodarowanie na terenie lub / i do układu odwadniającego. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Pozostałe punkty dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych oraz telekomunikacji zgodnie z indywidualnymi preferencjami. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

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 Radom Dzielnic z prośbą o zajęcie stanowiska.

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

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

Jednym z celów sporządzenia planu było wskazanie rezerwy pod zbiorniki retencyjne oraz zieleni urządzonej, co zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez wyznaczenie trzech terenów pod zbiorniki retencyjne w rejonie ulic Czerskiej i Władysława Jagiełły oraz pięciu terenów pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

Ponadto ustalenie funkcji z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3, w południowo-wschodniej części obszaru planu, w rejonie ulicy Borkowskiej, zwiększy dostępność mieszkańców do usług społecznych.

Ustalony planem podział na tereny funkcyjne, odzwierciedla m.in. stan faktyczny - istniejącą strukturę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową. Projekt planu, w miarę możliwości, uwzględnia wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

W ramach planu skorygowano także rezerwę drogową w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej i Czerskiej i wyznaczono ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż północnego odcinka ulicy Starogardzkiej, co umożliwi realizację ulic zgodnie z projektowanym układem drogowym w tym rejonie.

#### **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 terenów i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu, po realizacji docelowego układu drogowego (realizacja m.in. ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej, Borkowskiej, Władysława Jagiełły), będzie miał dobrą dostępność do transportu zbiorowego, co pozwoli na odpowiednią organizację i obsługę terenów komunikacją publicznego transportu zbiorowego – systemem autobusów miejskich.

#### **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. Ustalone w planie ciągi piesze i pieszo-rowerowe, w ramach poszczególnych terenów, mają na celu ułatwienie przemieszczania się między istniejącymi i planowanymi osiedlami, zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia i dojazdu rowerem m.in. do terenów wypoczynku i rekreacji takich jak park Ferberów (poza granicami planu), rów R4, wyznaczonych w planie terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej i terenów przy planowanych zbiornikach retencyjnych.

W większości terenów drogowych jako wyposażenie minimalne ulic wskazano chodnik lub chodniki, a na części z nich także trasę rowerową. Plan ustala także wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowych budynków.

**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 i realizowanej struktury mieszkaniowo-usługowej. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny, ale także przyczyni się do możliwości powstania funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych co wzbogaci program funkcjonalny tego rejonu miasta i pozwoli na zwiększenie liczby miejsc pracy.

**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 działek należących do Skarbu Państwa, spółek i osób fizycznych o łącznej pow. około 4,26 ha z funkcji mieszkaniowej na funkcje celu publicznego tj. pod funkcje odprowadzania wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego, fragmentów dróg i miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

Plan miejscowy podtrzymuje skutki finansowe obowiązujących mpzp dotyczące przeznaczenia gruntów prywatnych i Skarbu Państwa na cele publiczne (funkcje drogowe, miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego) względem około 1,53 ha gruntów. Ponadto, w planie ustalono przebieg ciągów pieszego, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnego na gruntach prywatnych o łącznej powierzchni około 0,30 ha.

Realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o łącznej powierzchni około 6,09 ha.

Plan uwalnia z rezerwacji na cele publiczne około 0,59 ha gruntów gminnych, przeznaczając je na funkcje zabudowy mieszkaniowej i 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 ulic zbiorczych o łącznej długości 1,17 km, lokalnych o łącznej długości 1,72 km, dojazdowych o łącznej długości 2,08 km oraz wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego o długości 0,06 km.

Realizacja ustaleń planu wiąże się ponadto z kosztami budowy sieci i urządzeń magistralnych tj. budowa przewodów kanalizacji deszczowej o łącznej długości 345 m, budowy koryta potoku M2 o długości 280 m, budowa dwóch zbiorników retencyjnych o powierzchni 1,56 ha i 0,95 ha i realizacja drogi eksploatacyjnej wzdłuż rowu R4 o długości 728 m.

Budżet gminy obciążyć może ponadto urządzenie pięciu terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o łącznej powierzchni 4,25 ha oraz wykonanie ciągów pieszo-jezdnymi, pieszo-rowerowych i pieszych o łącznej długości około 2,58 km.

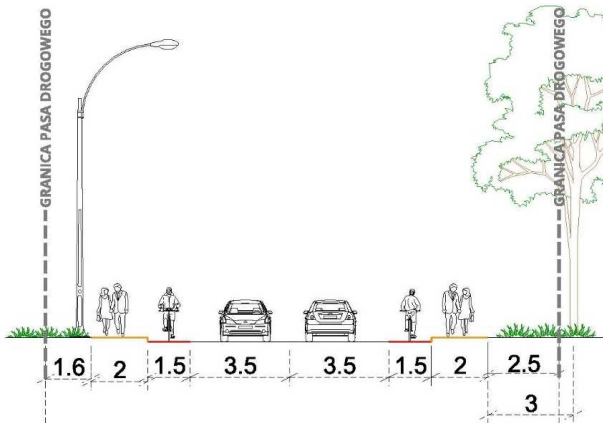
W granicach planu znajduje się około 4,40 ha gminnych gruntów inwestycyjnych, które mogą stanowić przedmiot miejskich inwestycji, sprzedaży bądź oddania w użytkowanie. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej i usługowej.

### III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

Zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska nr 1753/20 z dnia 18 grudnia 2020 r., w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennych (KPP) ulic objętych granicami sporządzonego planu, bądź bezpośrednio z nim sąsiadujących.

Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym.

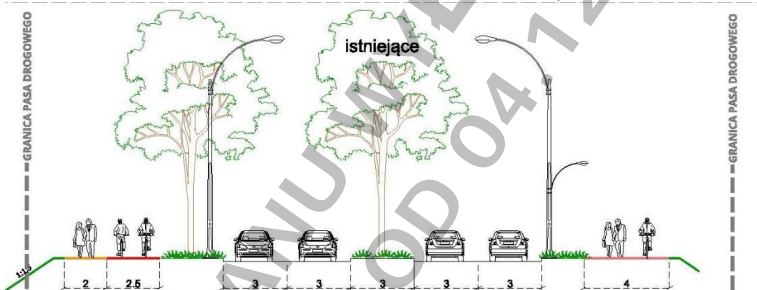
#### 1. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Czerskiej, teren 64-KD82



Rysunek nr 1

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 17,5 m do 30,0 m; przekrój ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój, normalny przedstawiony został na rysunku nr 1,
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,0 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie pasów rowerowych w jezdni,
- Zieleń i retencja:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych; we wschodniej części drzewo do zachowania.

#### 2. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Starogardzkiej, teren 65-KD82

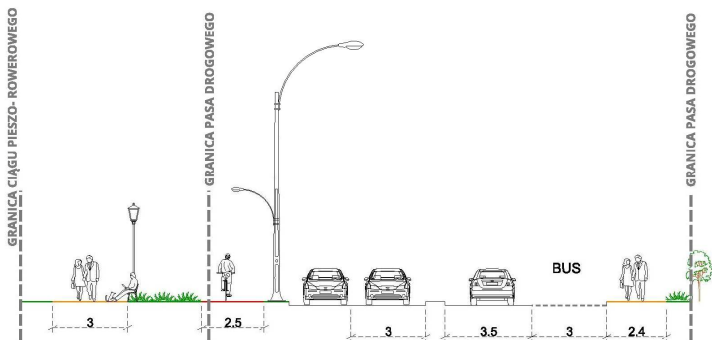


Rysunek nr 2

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 0 m do 68,5 m (w rejonie skrzyżowania z ulicami Czerską (64-KD82) i tzw. Nową Niepołomicką (70-KD82)); przekrój ulicy dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu, z chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 2,
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,0 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m lub pasy rowerowe,
- Zieleń i retencja:** szpaler drzew w pasie drogowym wzdłuż granicy z terenami 05-M/U31 i 06-P/U41. Zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych; zaleca się zachowanie istniejących drzew po zachodniej stronie ulicy.

#### 3. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Starogardzkiej, teren 66-KD82

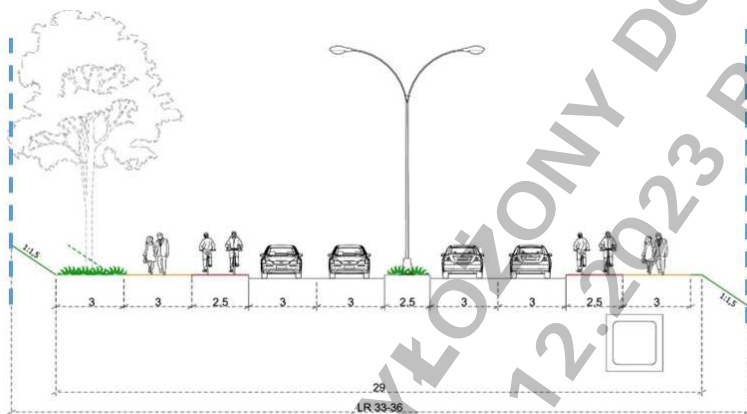




Rysunek nr 3

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 17,0 m do 21,0 m; przekrój ulicy jedna jezdni, dwa pasy ruchu, z chodnikiem oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 3; dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego 09-KX,
- Infrastruktura dla pieszych:** chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po wschodniej stronie jezdni,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m,
- Zieleń i retencja:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

#### 4. ulica zbiorcza – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej, teren 70-KD82



Rysunek nr 4

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 35,0 m do 52,0 m; przekrój ulicy dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 4,
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,0 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po obu stronach jezdni lub pasy rowerowe;
- Zieleń i retencja:** szpaler drzew w pasie drogowym wzdłuż granicy z terenem 05-M/U31. Zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

## IV. 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 22.05.2023 r. do 20.06.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 31.05.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 14 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 04.07.2023 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.12.2023 r. do 04.01.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 19.12.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział ..... osób.

W ustawowym terminie, tj. do 18.01.2024 r. do projektu planu nie wniesiono uwag / wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

## 2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbior danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA mgr. inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY mgr inż. arch. Magdalena Kawka

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Anna Gralewska

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Alicja Gumienna

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:

Magdalena Kawka

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....