

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1432) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 6,8 ha, położony na wyspie Stogi nad Martwą Wisłą, graniczący od zachodu z klubem jachtowym i zabudową przemysłową, od północy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, a od wschodu z terenami Rodzinych Ogrodów Działkowych.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, żadzeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska. W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 7) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30° ,
 - b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70° , górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10° , okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 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, przykrytych 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, kulebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 8) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 9) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsca zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do

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

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

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

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

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

- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
- b) 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;

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

i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się: ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej;

14) **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) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 3) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 4) **KPP tereny placów publicznych;**
- 5) **D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.**

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

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

§ 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.	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 dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
4.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
5.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
6.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
7.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
8.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
9.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
10.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
11.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
12.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
13.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
14.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
15.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
16.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
17.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
19.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
20.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
21.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
22.	kryte pływalnie	100 m ² lustra	MIN. 5	MIN. 5

		wody		
23.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2
24.	tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MIN. 6	MIN. 3

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą 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 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),

- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku, z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne;
- 3) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;
- 4) 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 10 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 010.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) stacje paliw;

- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 8) 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, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, od zachodu i północy w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulic, 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: 25%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zimnej (008-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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzę Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) maksymalne zachowanie zadrzewień;

4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, 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 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, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie nieek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,26 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 8) garaże boksowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;

- 2) odcinek ciągu pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m przebiegający wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 3) fronty usługowe od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 2 – jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na 70% długości elewacji;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy frontami usługowymi, o których mowa w pkt 3, a ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2; nie dotyczy dróg pożarowych oraz dróg i placów związanych z funkcjonowaniem nabrzeża, obudowy brzegu lub ślipu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące, od północy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Tamka (poza granicami planu), jak na rysunku planu;

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- od wschodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy, jak na rysunku planu,
- od południa w odległości 16 m od linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna dowolna, maksymalna 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 21 m n.p.m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: płaski;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Zimnej (008-KD80), od ulicy Tamka (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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzę Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ulicy Tamka (poza granicami planu) 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 na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 6) obowiązuje poziom hałasu w środowisku 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, 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) elewacje eksponowane od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 – jak na rysunku planu:

- a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem,
- b) obowiązek urządzenia w parterach budynków oświetlonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 2/3 elewacji,
- c) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony elewacji eksponowanych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, 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:
 - a) obowiązkowe oświetlenie,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.12 pkt 4;
- 3) zieleń: dopuszcza się, kształtowana dowolnie.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) 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, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 2) terenu położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży lub umocnień brzegowych nie może zagrażać ich stateczności oraz utrudniać ich utrzymania;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, częściowo lub w całości poza granicą planu na nabrzeżu, na obszarze powierzchniowych wód morskich, zlokalizowanych poza południową granicą planu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) zalecany przebieg ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 8) garaże boksowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) fronty usługowe wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na 70% długości elewacji.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy obowiązujące: od północy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Tamka (poza granicami planu) oraz od zachodu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna dowolna, maksymalna 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
 - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu – 80 %,
 - b) na pozostałym terenie 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 20 m n.p.m.,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy z układem kalenicowym względem ulicy Tamka (poza granicami planu);
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Tamka (009-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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzeję Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu – tworząca płat strukturalny OSTAB;
- 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 na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 7) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) elewacje eksponowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem,
 - b) obowiązek urządzenia w parterach budynków oświetlonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 2/3 elewacji,
 - c) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, 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 położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust 17:

- 1) posadowienie poziomu posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej;
- 2) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi, z zastrzeżeniem, że nie mogą one zagrażać stateczności nabrzeży lub umocnień brzegowych;
- 5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,52 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) stacje paliw;

- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 8) garaże boksowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa o kształcie dachu innym niż ustalony w ust. 7 pkt 9, przy ulicy Nad Brzegiem 1A.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) odcinek ciągu pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m przebiegający wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 3) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 8 m, poprowadzony na przedłużeniu ul. Tamka (009-KD80), kontynuowany jako ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w §14 ust. 6 pkt 4 – jak na rysunku planu;
- 4) fronty usługowe od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt. 2 oraz od strony placu publicznego (010-KPP) – jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na min. 70% długości elewacji;
- 5) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy frontami usługowymi, o których mowa w pkt 4, a ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące: wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego (010-KPP), jak na rysunku planu;
 - b) maksymalne nieprzekraczalne: od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust.6 pkt 2. Ustala się obowiązek usytuowania elewacji parterów budynków w maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna dowolna, maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - w pasie 15 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa pkt 1 lit. b – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 15 m n.p.m.,

– na pozostałym terenie – 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 19 m n.p.m.;

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: płaski;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Tamka (009-KD80) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 3;

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;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzęję Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) maksymalne zachowanie zadrzewień;

- 4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku 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. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) elewacje eksponowane od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 oraz od strony placu publicznego (010-KPP), jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem,
 - b) obowiązek urządzenia w parterach budynków oświetlonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 2/3 elewacji budynków,
 - c) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, 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 i ciągu pieszo-jezdnego, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 3) zieleń: dopuszcza się, kształtowana dowolnie z uwzględnieniem ust. 11.

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) cały teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

- 3) część terenu położona w granicach portu morskiego, jak na rysunku planu – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży lub umocnień brzegowych nie może zagrażać ich stateczności oraz utrudniać ich utrzymania;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 1:
 - a) posadowienie poziomu posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
 - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 3) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, częściowo lub w całości poza granicą planu na nabrzeżu, na obszarze powierzchniowych wód morskich, zlokalizowanych poza południową granicą planu;
- 4) należy zapewnić dojazd do nieruchomości przy ulicy Nad Brzegiem 1A, poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) zalecany przebieg ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3, jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi, z zastrzeżeniem, że nie mogą one zagrażać stateczności nabrzeży lub umocnień brzegowych;
- 6) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 3,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz/lub zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, nabrzeża, umocnienia brzegowe, slipy, przystanie i mariny wraz z obsługą, w tym zimowanie jachtów.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²;
- 3) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 8) garaże boksowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) odcinek ciągu pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m przebiegający wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, biegnący wzdłuż szpaleru drzew, o którym mowa w ust. 11 pkt 2, łączący ciąg pieszo-rowerowy w terenie 007-D, o którym mowa w §15 ust.6 pkt 2 z ciągiem pieszo-rowerowym biegnącym wzdłuż Martwej Wisły, o którym mowa w pkt 2 – jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, biegnący wzdłuż wschodniej granicy planu, łączący (poprzez kładkę pieszą w terenie 007-D) tereny mieszkaniowe dzielnicy Stogi z ciągiem pieszo-rowerowym biegnącym wzdłuż Martwej Wisły, o którym mowa w pkt 2 – jak na rysunku planu;
- 5) fronty usługowe od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 2 oraz od strony placu publicznego (010-KPP) – jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na min. 70% długości elewacji;
- 6) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy frontami usługowymi, o których mowa w pkt 5, a ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy zagospodarowania terenu mariny oraz dróg i placów związanych z funkcjonowaniem nabrzeża, obudowy brzegu lub slipu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego (010-KPP), jak na rysunku planu;

- b) maksymalne nieprzekraczalne:
- od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust.6 pkt 2. Ustala się obowiązek usytuowania elewacji parterów budynków w maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu,
 - od północy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy (009-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna dowolna, maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
- w pasie 15 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w pkt. 1 lit. b tiret pierwsze – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 16 m n.p.m.,
 - na pozostałym terenie – 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 21 m n.p.m.,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Tamka (009-KD80), z ulic poza granicami planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego - jak na rysunku planu, 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 na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 6) obowiązuje poziom hałasu w środowisku 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;
- 3) elewacje eksponowane od strony ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 oraz od strony placu publicznego (010-KPP), jak na rysunku planu,
 - a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.,
 - b) obowiązek urządzenia w parterach budynków oświetlonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 2/3 elewacji budynków,
 - c) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, 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 ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,

- b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 3) zieleni: dopuszcza się, kształtowana dowolnie z uwzględnieniem ust. 11.

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 położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu położona w granicach portu morskiego, jak na rysunku planu – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży lub umocnień brzegowych nie może zagrażać ich stateczności oraz utrudniać ich utrzymania;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 1:
 - a) posadowienie poziomej posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
 - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 3) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, częściowo lub w całości poza granicą planu na nabrzeżu, na obszarze powierzchniowych wód morskich, zlokalizowanych poza południową granicą planu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) zalecany przebieg ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3, jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi, z zastrzeżeniem, że nie mogą one zagrażać stateczności nabrzeży lub umocnień brzegowych;
- 6) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,95 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.
Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników np.: toalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, edukacji pozaszkolnej, sportu, rekreacji, kultury, gastronomii,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwoleń na budowę,
- 3) nabrzeża, umocnienia brzegowe i slipy.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie pozostałe niewymienione w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m będący przedłużeniem ulicy Zimnej (008-KD80), stanowiący dojazd techniczny do obsługi nabrzeża i slipu, jak na rysunku planu;
- 3) odcinek ciągu pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m przebiegający wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, o kierunku wschód-zachód, łączący północną część obszaru wyznaczoną liniami podziału wewnętrznego i opisaną literą „b” z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 6;
- 5) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m łączący ulicę Tamka (poza granicami planu) w rejonie budynku nr 14 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 3;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, we wschodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-jezdny w terenie 004 oraz ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 3 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna: wyznaczona w zachodniej części obszaru wydzielonego linią podziału wewnętrznego i opisanego literą „a” – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: minimalna dowolna, maksymalna: 1%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%;

4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna: dowolna, maksymalna: 0,05;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 8,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 10 m n.p.m.,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) forma zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Zimnej (008-KD80), od ulicy Tamka (009-KD80 i poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: minimalnie – 6, maksymalnie – 20, przy czym lokalizacja miejsc w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i opisanym literą „b”,

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;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się;

8) zaopatrzenie w ciepło: dopuszcza się;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzę Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu – tworzący płat strukturalny OSTAB;

2) maksymalne zachowanie zadrzewień;

- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni urządzonej);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 i 4,
 - b) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa z uwzględnieniem ust. 11 pkt 2 do 4;
- 4) wyposażenie minimalne terenu: miejsca do siedzenia, stojaki na rowery, kosze na śmieci;
- 5) ustala się wymóg realizacji zagospodarowania terenu parku wraz z ciągami, o których mowa w ust. 6 pkt 3 do 6, w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania przedstawiającą spójną kompozycję przestrzeni publicznej, uwzględniającą: posadzki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, kompozycję zieleni, miejsca do siedzenia, miejsca postojowe dla rowerów, zadaszenia, elementy: sztuki, zieleni, wody (np. poidełka), z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 w oparciu o odrębną koncepcję zagospodarowania.

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 położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

- 3) część terenu położona w granicach portu morskiego, jak na rysunku planu – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży lub umocnień brzegowych nie może zagrażać ich stateczności oraz utrudniać ich utrzymania;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, częściowo lub w całości poza granicą planu na nabrzeżu, w obszarze powierzchniowych wód morskich, zlokalizowanych poza południową granicą planu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) istniejąca przepompownia odwadniająca;
- 5) istniejące kanały deszczowe o średnicach 0,7 i 0,8 m;
- 6) istniejący ujściowy odcinek rzeki Gniła Łacha, ujęty w rurociąg o średnicy 1,0 m;
- 7) zalecany przebieg ciągów, o których mowa w ust. 6 pkt 3, 4 i 5, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 8) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 9) zaleca się przeznaczenie terenu pod funkcję retencyjną (rozlewisko hydrofitowe).

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,69 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej; odcinek kanału Gniła Łacha wraz z drogą eksploatacyjną i zielenią urządzoną ogólnodostępną. Dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwoleń 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 ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m biegnący wzdłuż kanału Gnilej Łachy;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy (na fragmencie nad kanałem Gnilej Łachy w formie kładki) biegnący wzdłuż wschodniej granicy planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący się z ciągiem ustalonym w terenie 005-M/U32, prowadzącym w kierunku południowym, do ciągu pieszo-rowerowego biegnącego wzdłuż Martwej Wisły – jak na rysunku planu;
- 4) odcinek ciągu pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2, z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 005-M/U32 – jak na rysunku planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Tamka (009-KD80);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzeję Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;

- 3) minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu;
- 4) zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp kanału;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 6) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 009-KD80 – jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o tym przeznaczeniu;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt od 2 do 4.

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa z uwzględnieniem ust. 11 pkt 2 – 6;
- 4) wyposażenie minimalne terenu: miejsca do siedzenia, stojaki na rowery, kosze na śmieci;
- 5) ustala się wymóg realizacji zagospodarowania każdego z ciągów, o których mowa w ust. 6 pkt 2 do 4, w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania przedstawiającą spójną kompozycję przestrzeni publicznej, uwzględniającą: posadzki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, a w miarę potrzeb: miejsca do siedzenia, miejsca postojowe dla rowerów, zadaszenia, elementy: sztuki, zieleni, wody (np. poidełka).

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 położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu - 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:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym;

- 3) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 4) zalecany przebieg ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,5 m do 25,5 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, zgodnie z ust. 11 i 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Tamka (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Falck Polonusa (poza granicami planu).

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzeję Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew do wprowadzenia jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11 i 14;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: szpalery drzew, o których mowa w ust. 7 w pasie zieleni usytuowanym między chodnikami a linią rozgraniczającą terenu, na całej długości wschodniej granicy pasa drogowego oraz na odcinku zachodniej granicy pasa drogowego, od skrzyżowania z ulicą Tamka do granicy z terenem 006-ZP62, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.8 pkt 2;
- 7) ustala się wymóg realizacji zagospodarowania terenu w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania przedstawiającą spójną kompozycję przestrzeni publicznej, uwzględniającą: posadzki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, a w miarę potrzeb: miejsca do siedzenia, miejsca postojowe dla rowerów, zadaszenia, elementy: sztuki, zieleni, wody (np. poidelka).

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) 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, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 3) teren położony w obszarze zdegradowanym.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 009 .

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Tamka.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 25,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik z zastrzeżeniem ust. 11 i 14, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Tamka (poza granicami planu).

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej: relikty wsi rolniczo-rybackiej, położonej wzdłuż historycznej drogi na Mierzę Wiślaną (obecne ulice Tamka, Falck Polonusa, Jodłowa i Sówki), od końca XIX w. osiedle podmiejskie - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 11.
- 2) część terenu objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13 i 14;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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: o szerokości minimum 3,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;
- 7) ustala się wymóg realizacji zagospodarowania terenu w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania przedstawiającą spójną kompozycję przestrzeni publicznej, uwzględniającą: posadzki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, a w miarę potrzeb: miejsca

do siedzenia, miejsca postojowe dla rowerów, zadaszenia, elementy: sztuki, zieleni, wody (np. poidelka).

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 3) teren położony w obszarze zdegradowanym.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-KPP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI REJON ULIC TAMKA, ZIMNEJ I NAD BRZEGIEM W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1432

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KPP teren placu publicznego. Dopuszcza się: obiekty obsługujące użytkowników niewymagające 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 ust. 11, 12, 13, 18.

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 Tamka (009-KD80);
- 2) miejsca do parkowania:

- a) samochodów osobowych: dopuszcza się minimalnie – 0, maksymalnie – 3 miejsca do parkowania dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowania 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:

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej reliktyw wsi rolniczo-rybackiej, której granica biegnie wzdłuż ulic: Tamka, Falek Polonusa, Jodłowej i Sówki, jak na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpalery drzew do uzupełnienia – jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13, 18;
- 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 placów publicznych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy całego terenu 010-KPP:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2,
 - b) obowiązkowe oświetlenie placu publicznego;

- 3) zielen: obowiązkowa z uwzględnieniem ust. 11;
- 4) wyposażenie minimalne terenu: miejsca do siedzenia, stojaki na rowery, kosze na śmieci;
- 5) ustala się wymóg realizacji zagospodarowania terenu placu 010-KPP w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania przedstawiającą spójną kompozycję przestrzeni publicznej, uwzględniającą: posadzki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, miejsca do siedzenia, miejsca postojowe dla rowerów, zadaszenia, elementy: sztuki, zieleni, wody (np. poidelka), z zastrzeżeniem pkt 2. lit b. Dopuszcza się możliwość realizacji części południowej planu, jako odcinka ciągu wzdłuż nabrzeża Martwej Wisły w oparciu o odrębną koncepcję zagospodarowania.

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) cały teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) część terenu położona w granicach portu morskiego, jak na rysunku planu – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w pasie przyległym do nabrzeży lub umocnień brzegowych nie może zagrażać ich stateczności oraz utrudniać ich utrzymania;
- 2) południowa część terenu stanowi kontynuację ciągu wzdłuż nabrzeża Martwej Wisły, ustalonego w terenach 004 i 005, dopuszcza się realizację tego połączenia poza południową granicą planu;
- 3) należy zapewnić dojazd do nabrzeża i przystani, w tym mariny.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.;
- 3) istniejąca przepompownia ścieków;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym.

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

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

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi Południowe w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVI/559/97 z dnia 20 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 30 , poz. 89 z dnia 07.08.1997);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi Południowe w rejonie ul. Falck Polonusa w mieście Gdańsku, uchwała nr XLII/1293/2001 z dnia 20 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 16 poz. 368 z dnia 11.03.2002);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi Mieszkaniowe w rejonie ulic Stryjewskiego, Falck-Polonusa, Tamka w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXVIII/828/13 z dnia 23 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2687 z dnia 01.07.2013).

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 02.11.2021R. DO 07.12.2021 R.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

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

1. karta terenu nr 009-KD80, teren projektowanej drogi dojazdowej – długości około 219m.

2. karta terenu nr 010-KPP, teren projektowanego placu publicznego – powierzchni około 2792m². W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne wraz z urządzeniami sieciowymi. Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

UZASADNIENIE

Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku [nr planu 1432]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXII/550/20 z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 6,8 ha, położony jest na wyspie Stogi nad Martwą Wisłą w rejonie ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem. Teren graniczy od zachodu z klubem jachtowym i zabudową przemysłową, od północy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, a od wschodu z terenami Rodzinych Ogrodów Działkowych.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy zgodnie z wytycznymi projektowymi wynikającymi z opracowania Gdańskich Przestrzeni Lokalnych, czyli wykorzystanie dużego potencjału rozwojowego przedmiotowego terenu, jako pasa nadwodnego Martwej Wisły. Celem sporządzenia planu zgodnie z ww. polityką jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowych w rejonie przystani, wspomagających rozwój i zmieniających wizerunek tej części dzielnicy. A także wykreowanie nowej przestrzeni publicznej w formie placu otoczonego usługami, zintegrowanego z nabrzeżem wzdłuż Martwej Wisły i czytelnie powiązanego z systemem ciągów pieszych osiedla.

Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej oraz potrzeb lokalnej społeczności (przeznaczenie części terenu na cele usług, zieleni ogólnodostępnej oraz placu publicznego).

3. Plany obowiązujące

Teren objęty projektem planu w przeważającej części objęty jest granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi Południowe z 1997 roku. Ponadto obowiązują tu również niewielkie fragmenty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Stogi Południowe w rejonie ulicy Falck-Polonusa z 2001 roku oraz Stogi Mieszkaniowe w rejonie ulic Stryjewskiego, Falck-Polonusa, Tamka z 2013 roku. Plany te ustalają dla fragmentu zachodniego strefę mieszkaniową wielorodzinną przy budynku mieszkalnym oraz usługową (bez możliwości zabudowy ze względu na odsuniętą linię zabudowy) nad brzegiem Martwej Wisły, dla części centralnej zieleni ogólnodostępnej kontynuowaną wzdłuż kanału Gniła Łacha oraz dwa parkingi (jeden kubaturowy). We wschodniej części dominuje przeznaczenie usługowe z preferencją dla usług sportu i gastronomii.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie teren ten jest częściowo zabudowany. W jego centralnej części znajdują się dwa budynki mieszkalne, przystań żeglarska Tamka wraz z budynkiem obsługującym użytkowników przystani oraz urządzonej fragment nabrzeża Martwej Wisły z rozważaną lokalizacją przystani kajakowej. Granicami planu objęto również zespół tymczasowych garaży boksowych oraz substandardową zabudowę biurowo-magazynową we wschodniej

części obszaru opracowania, wraz z terenem niezabudowanym wykorzystywanym jako boisko. Przez obszar opracowania, w otoczeniu terenów zieleni nieurządzonej i ogródków warzywno-kwiatowych przebiega kanał Gnilej Łachy, który we fragmencie prowadzony jest w kanale zamkniętym. Przeważają grunty stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska; poza tym występują grunty Skarbu Państwa oraz dwa tereny wspólnot mieszkaniowych. Teren objęty planem jest fragmentem obszaru zdegradowanego Stogów Mieszkaniowych wyznaczonego uchwałą przez Radę Miasta Gdańska w 2016 roku.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona Uchwałą Nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Zgodnie ze Studium teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Wprowadzenie zatem w planie tej funkcji (na większości obszaru planu) wraz z zielenią ogólnodostępną, wpisaną w system Lokalnych Przestrzeni Publicznych, realizuje ustaloną w Studium politykę przestrzenną, rozwoju miasta „do wewnątrz”, polegającą na wypełnianiu ukształtowanych struktur miejskich poprzez ich intensyfikację i dogęszczanie. Zgodnie z założeniami Studium, przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych.

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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowo-mieszkaniowej wraz z parametrami urbanistycznymi zabudowy i warunkami zagospodarowania terenu, uwzględniającymi nadwodne położenie i formy zabudowy występujące w tym rejonie Stogów. Wprowadzone stopniowanie zabudowy (w pierwszej linii od nabrzeża Martwej Wisły maksymalna wysokość 12 m, w drugiej linii - 16 m) pozwoli na zbudowanie atrakcyjnego krajobrazowo przedpoła dla istniejącej, modernistycznej zabudowy Stogów. Dla zabudowy wzdłuż bulwaru nad Martwą Wisłą wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, z obowiązkiem dowiązania kondygnacji parteru do ww. linii. W centralnej części planu, wyodrębnioną kartą terenu 010-KPP oznaczono przestrzeń przeznaczoną pod funkcję placu publicznego, który otoczony jest obowiązującą linią zabudowy. Dodatkowo zarówno od strony palcu, jak i wzdłuż bulwaru wprowadzono pierzeje eksponowane z usługami w parterze co powinno uatrakcyjnić przyszłe zagospodarowanie w tym rejonie.

Projekt planu realizuje wytyczne opracowania „Gdańskie Przestrzenie Lokalne – Etap 2 – obszary zdegradowane”, które wskazywało na konieczność wzmocnienia lokalnych przestrzeni związanych z wodą poprzez wprowadzenie ciekawego programu funkcjonalnego i urządzenie terenów zieleni w sposób wspomagający aktywności opcjonalne (rekreacja, miejsca spotkań i integracji mieszkańców). Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na zakończeniu osi łączącej wyróżnione przestrzenie publiczne (północ-południe), biegnącej od Pustego Stawu, poprzez centrum osiedlowe do terenów nadwodnych dawnej przystani parostatków i karczmy, a współcześnie – do terenu zrealizowanej przystani (tramwaju wodnego, planowanej przystani kajakowej). Oś północ-południe, budująca strukturę

zabudowy mieszkaniowej Stogów, została dodatkowo w planie podkreślona poprzez lokalizację nowego placu publicznego na jej zakończeniu. Krawędzie placu zostały wyznaczone eksponowanymi pierzejami usługowymi, a w kompozycji placu zachowano istniejące szpalery drzew.

Powiązanie krajobrazowe i funkcjonalne istniejącej zabudowy mieszkaniowej Stogów z nabrzeżem Martwej Wisły podkreślają szpalery zieleni wysokiej (projektowane wzdłuż ulicy 008-KD80, istniejący i do uzupełnienia w ramach planowanego placu publicznego oraz wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego w terenie 005-M/U32). Na rysunku planu wskazano również drzewa do zachowania i ochrony.

Części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu. W projekcie planu ustalono lokalizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy Tamka (008-KD oraz 009-KD), drzewa do zachowania w terenach drogowych i usługowo-mieszkaniowych oraz wymogi związane z ich utrzymaniem. Zalecono także zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

Teren usytuowany jest w zlewni ujściowego odcinka kanału Gniła Łacha, stanowiącego dopływ Martwej Wisły. Wody Gniłej Łachy w końcowym odcinku ujęte są w rurociąg o średnicy 1,0 m, a następnie, poprzez istniejącą przepompownię, odprowadzone są do Martwej Wisły. Północny fragment obszaru opracowania znajduje się w obrębie zlewni kolektora deszczowego grawitacyjnego o średnicy 0,6 m, biegnącego w ul. Tamka. Kolektor ten włączony jest do Martwej Wisły wylotem o średnicy 0,7 m, zlokalizowanym w obrębie granic planu. Duża część planu znajduje się w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od wody o prawdopodobieństwie 1% (jak na rysunku planu). Występuje również zagrożenie powodzią o prawdopodobieństwie 0,2%.

Teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii w zakładzie Grupy LOTOS S.A.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

Żaden z występujących w granicach planu obiektów budowlanych nie jest wpisany do rejestru zabytków ani do Gminnej Ewidencji Zabytków; żaden z obiektów nie posiada statusu dobra kultury współczesnej.

Część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej reliktyw wsi rolniczo-rybackiej, której granica biegnie wzdłuż ulic: Tamka, Falck Polonusa, Jodłowej i Sówki. Plan uwzględnia również strefę konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, która obejmuje zachodnią część planu.

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

Powyższe wymagania realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne; wprowadzono zapis dotyczący konieczności utrzymania obowiązującego poziomu hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. Ustalony także został w terenach usługowo-mieszkaniowych odpowiedni udział miejsc do parkowania, przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m. in. poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu oraz poprzez ustalenia funkcjonalne tj. wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych (mieszkaniaowo-usługowych). Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne inwestycyjne wykorzystanie terenów z uwzględnieniem interesu publicznego. Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru planu, wykorzystując rentę położenia (nadwodnego) oraz dostępność transportową terenu, a także realizowane inwestycje (Urzędu Morskiego) związane z umacnianiem nabrzeża Martwej Wisły.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowo-usługowej dla istniejących budynków wspólnot mieszkaniowych (wraz z działkami przynależnymi). Grunt w przeważającej większości stanowi własność Gminy Miasta Gdańska oraz Skarbu Państwa.

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, a także zostały potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Interes publiczny uwzględniony został m. in. poprzez: wyznaczenie atrakcyjnego placu nadwodnego oraz terenów zieleni publicznej, które budują i uzupełniają system zieleni ogólnodostępnej na Stogach. Ustalono również wiele wygodnych i pożądanых powiązań pieszych i rowerowych (o zalecanym i ustalonym przebiegu), wyznaczono ulice dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne w terenach funkcyjnych. Teren, objęty granicami planu, jest fragmentem obszaru zdegradowanego Stogów Mieszkaniowych, wyznaczonego uchwałą przez Radę Miasta Gdańska w 2016 roku (aktualizacja 2019 r.), dla którego wskazano konieczność poprawy sytuacji społeczno-ekonomicznej lokalnej społeczności, a w ramach strefy funkcjonalno-przestrzennej wskazano na niską jakość przestrzeni publicznych i niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru. Dla wzmocnienia procesów rewitalizacyjnych w planie wyznaczono tereny nadwodnej zieleni ogólnodostępnej, placu publicznego oraz tereny mieszkaniowo-usługowe, co umożliwi realizację atrakcyjnych usług (w planie ustalono katalog możliwych usług) i napływ nowych mieszkańców.

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, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Teren posiada dostępność do pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Funkcjonujące w Gdańsku ujęcia wody posiadają znaczne rezerwy produkcyjne. Woda włączana do sieci jest bardzo dobrej jakości, a nowa zabudowa na obszarze objętym planem będzie do tej sieci podłączona.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących, gestorów mediów.

Po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyłożenie do publicznego wglądu Prezydent Miasta Gdańska poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

Ponadto, w trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania niewynikające z ustawy takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Stogi z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny poprzez: zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych połączeń pieszych i rowerowych, wzbogacenie terenów zieleni, które pełnić będą rolę rekreacyjno-wypoczynkową. Jednocześnie plan stwarza nowe możliwości inwestycyjne poprzez m.in. zwiększenie parametrów zabudowy, wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowo-usługowych, w tym rezygnację z przeznaczenia na cele zieleni dla terenu z istniejącą zabudową wielorodzinną – ul. Nad Brzegiem 1A.

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

Omawiany obszar położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i posiada dobrą dostępność do komunikacji publicznej; ustalenia planu w sposób optymalny wykorzystują możliwości jakie oferuje publiczny transport zbiorowy.

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

Dla utrzymania prawidłowych i wygodnych dojazdów pieszych oraz powiązań rowerowych w projekcie planu ustalono m. in. dwa ciągi pieszo-rowerowe: wzdłuż nabrzeża Martwej Wisły i Gnilej Łachy oraz dodatkowe ciągi łączące, wpisujące się w miejski układ ciągów pieszo-rowerowych Stogów. Ciągi te wykorzystują potencjał rekreacyjny ustalonej planem zieleni ogólnodostępnej oraz frontu wodnego.

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 zlokalizowany jest w całości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Planowane zagospodarowanie w postaci dopełnienia istniejącego zainwestowania mieszkaniowo-usługowego na Stogach

funkcjami komplementarnymi (zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowo-usługowa) wpisuje się w miejską politykę „rozwoju do wewnątrz” wykorzystując istniejącą w sąsiedztwie infrastrukturę społeczną, techniczną oraz układ drogowy.

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przed gminę do ok. 0,17 ha gruntów będących własnością prywatną, Skarbu Państwa oraz w użytkowaniu wieczystym, przeznaczonych pod teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, tereny ulic dojazdowych oraz teren melioracji.

Dodatkowo gmina zobowiązana jest do wykupu ok. 0,17 ha gruntów Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym przeznaczonych pod ciągi pieszo-rowerowe.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz pieszo-jezdnych o łącznej długości ok. 1460 m, urządzenia terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o pow. ok. 0,95 ha, realizacji projektowanego placu publicznego oraz realizacji drogi dojazdowej o długości ok. 219 m

W projekcie planu 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.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o łącznej powierzchni użytkowej około 31 tys. m².

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 02.11.2021 r. do 01.12.2021 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 16.11.2021 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział osób.

W ustawowym terminie, tj. do2021 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

lub

W ustawowym terminie, tj. do2021 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

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 2021 r. poz. 741 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 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiór danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA - mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY - mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU - mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska

PROJEKTANT PROWADZĄCY - mgr Danuta Giorewa - Brach

ZESPÓŁ PROJEKTOWY: dr inż. arch. Anna Fikus-Wójcik

mgr inż. Jowita Olech

mgr Jolanta Florczyk

inż. Barbara Stefańska

mgr Marta Gurgul

Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

Opinia Rady Prawnego:

Sporządził:
Danuta Giorewa-Brach

Zaakceptował:
Edyta Damszel – Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....