

Druk Nr 1489
PBMG. 0006. 46. 2018

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2018 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek,
Jasień - strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w mieście
Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsk z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek, Jasień - strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2350) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 39,4 ha ograniczony:

- 1) od północy lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) od wschodu brzegiem zbiornika retencyjnego Jasień oraz prywatnymi terenami leśnymi,
 - 3) od południa trasą Pomorskiej Kolei Metropolitarnej,
 - 4) od zachodu terenem dawnej bazy magazynowo- paliwowej,
- jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w § 3 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **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”;

5) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest 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. Minimum 20% miejsc lokalizuje się 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 zamkniętym;

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

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

8) **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 pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych (płatów) i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej. W granicach 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;

9) **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. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. U34 zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą zawierająca usługi komercyjne i/lub publiczne, i – na co najmniej 70% terenu inwestycji – zieleń urządzoną, o której mowa w ust. 2 pkt 1.

2. Zieleń i wody:

- 1) **ZP zieleń urządzona**, taka jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, zabytkowe fortyfikacje;
- 2) **ZP62 miejska zieleń urządzona ogólnodostępna**, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się: obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę;
- 3) **Z64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna**, np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i ciekłi wraz z zielenią przywodną, tereny podmokłe, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

3. KD80 ulice dojazdowe.

4. Na terenie transportu drogowego, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym na lokalizacjach tymczasowych.

5. D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną ZP62, o której mowa w ust. 2 pkt 2.

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

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 5. 1. Ustala się 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
				obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	maksymalnie 0,9	min. 3
2.	Hotele	1 pokój	maksymalnie 1	min. 0,1
3.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maksymalnie 1	min. 0,1
4.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	maksymalnie 1, z zastrzeżeniem ust. 4	min 0,1
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	maksymalnie 20	min. 6
6.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	maksymalnie 12	min. 3
7.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	maksymalnie 3	min. 2
8.	Kina	100 miejsc siedzących	maksymalnie 5	min. 4
9.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	maksymalnie 20	min. 10
10.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	maksymalnie 4	min. 2
11.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	maksymalnie 7	min. 4
12.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	maksymalnie 7	min. 1

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 ustępu 4:

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. 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. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki: regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzek 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 13 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 013.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,86 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U34 - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierające tereny zielni urządzonej, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 i usługi: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, w zależności od potrzeb.

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2, ust. 12, 13;

2) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący istniejący ciąg pieszo-jezdny (poza północno-wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 002-D, jak na rysunku planu;

3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 002-D z przejściem pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,2;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 108,0 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: płaski, o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 15 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej (013-KD80 i poza wschodnią granicą planu) poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny (poza północno-wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie – 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana dwutorowa linia kablowa WN-110 kV relacji GPZ Gdańsk I - GPZ Uniwersytet i GPZ Gdańsk – GPZ Brętowo w korytarzu infrastruktury technicznej.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) elewacje eksponowane, jak na rysunku planu - wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi, np.: kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem;
- 4) zakaz lokalizacji dróg obsługujących planowane zagospodarowanie oraz parkingów, w tym garaży wzdłuż ciągu pieszego ustalonego w terenie 002-D;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów: pieszo-jezdnego i pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5 oraz § 4 ust. 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) południowa część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, jak na rysunku planu;
- 2) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10, w części wschodniej, jak na rysunku planu;

- 3) zalecana lokalizacja dróg obsługujących planowane zagospodarowanie i parkingów terenowych od strony południowej - między planowaną zabudową a trasą kolejową;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp;
- 6) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg obsługujących planowane zagospodarowanie i parkingów terenowych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

- 1. Numer terenu:** 002.
- 2. Powierzchnia terenu:** 5,78 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** D - zbiornik retencyjny.
- 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. 11, 12 i 13;
 - 2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3m, biegnący wzdłuż brzegu zbiornika retencyjnego Jasień, jak na rysunku planu, łączący się z ciągami pieszymi ustalonymi w pkt 3 i w terenie 001-U34, z przejściem pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) oraz ciągiem pieszo-jezdnym ustalonym w terenie 001-U34, z zastrzeżeniem ust. 18;
 - 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, biegnący wzdłuż brzegu potoku Jasień, jak na rysunku planu, łączący się z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 2 oraz z ciągiem pieszym, ustalonym w terenie 009-D, z zastrzeżeniem ust. 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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
 - 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) zachowanie odkrytego koryta potoku Jasień;
- 4) brzegi potoku Jasień zachować jako powierzchnie biologicznie czynne umożliwiające swobodne migracje organizmów;
- 5) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji infrastruktury melioracyjnej oraz nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 oraz miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 5:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3 i § 4 ust. 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) południowa część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wspólne zagospodarowanie parkowe terenu wraz z terenami: 003-ZP62, 006-D, 008-ZP62, 009-D i 012-ZP62;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) w części południowej i północnej istniejące koryto potoku Jasień;
- 4) w części południowej istniejący dopływ ze Stawu Wróbla (poza granicami planu);
- 5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 8,55 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, w części zachodniej terenu, biegnący wzdłuż brzegu lewego dopływu potoku Jasień, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 4 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 6;

- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, w części środkowej terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 4 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 6;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, jak na rysunku planu - odcinek ciągu w części zachodniej terenu, biegnący od zachodniego przejazdu pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) do lasów TPK (poza północną granicą planu) poprzez ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach: 006-D, 008-ZP62, 009-D i 011-Z64, stanowiące jego kontynuację, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, w części środkowo-wschodniej terenu, biegnący od wschodniego przejazdu pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) do ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 4;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m biegnący wzdłuż terenów usługowych 004-U34 i 005-U34, łączący ciąg pieszo-rowerowy biegnący wzdłuż trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenach 006-D i 007-Z64.

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 drogową: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust.18 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) zachowanie zadrzewień z dopuszczeniem wycinki pojedynczych drzew w celu dostosowania terenu do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie istniejącego układu zadrzewienia sosnowego w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 i 6;
- 5) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;
- 6) na części terenu, położonej w dolinie dopływu potoku Jasień (Jasień III), usytuowanego w terenie 006-D, zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3 i § 4 ust. 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3, 4 i 5.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) południowa część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) północna część terenu określona na rysunku planu położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się dojazd do terenów 004-U34, 005-U34 oraz możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 5 i 6, jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 i 6;
- 4) zaleca się wspólne zagospodarowanie parkowe terenu wraz z terenami: 002-D, 006-D, 008-ZP62, 009-D i 012-ZP62;
- 5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 6) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie „Wytycznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku” oraz „Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku”;
- 7) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

- 1. Numer terenu:** 004.
- 2. Powierzchnia terenu:** 1,59 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** U34 - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierające tereny zielni urządzonej, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 i usługi: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, w zależności od potrzeb.
- 4. Funkcje wyłączone:** hotele, motele i pensjonaty oraz wszystkie poza wymienionymi w ust. 3.
- 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
- 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: płaski, o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 15 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej w przebiegu bezkolizyjnym pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) poprzez teren 003-ZP62, od ulicy Szczęśliwej (poza zachodnią granicą planu) poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie - 0, maksymalnie - 30 miejsc do parkowania na terenie,
 - b) dla rowerów, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana dwutorowa linia kablowa WN-110 kV relacji GPZ Gdańsk I - GPZ Uniwersytet i GPZ Gdańsk – GPZ

Brętowo w korytarzu infrastruktury technicznej, wzdłuż trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 4) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) elewacje eksponowane: od strony terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 003-ZP62, jak na rysunku planu oraz od strony trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wykończenie elewacji eksponowanych, o których mowa w pkt 2 materiałami szlachetnymi, np.: kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem;
- 4) zakaz lokalizacji dróg obsługujących planowane zagospodarowanie oraz parkingów, od strony terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 003-ZP62;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) południowa część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10, w części południowej, jak na rysunku planu;
- 4) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg obsługujących planowane zagospodarowanie i parkingów terenowych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,96 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U34 - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierające tereny zielni urządzonej, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 i usługi: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, w zależności od potrzeb.

4. Funkcje wyłączone: hotele, motele i pensjonaty oraz wszystkie poza wymienionymi w ust. 3.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,3;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
- b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojące;

8) kształt dachu: płaski, o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 15 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej w przebiegu bezkolizyjnym pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) poprzez teren 003-ZP62, od ulicy Szczęśliwej (poza zachodnią granicą planu) poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

- a) dla samochodów osobowych: minimalnie - 0, maksymalnie - 20 miejsc do parkowania na terenie,
- b) dla rowerów, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 4) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) elewacje eksponowane: od strony terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 003-ZP62, jak na rysunku planu oraz od strony trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wykończenie elewacji eksponowanych, o których mowa w pkt 2 materiałami szlachetnymi, np.: kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem;
- 4) zakaz lokalizacji dróg obsługujących planowane zagospodarowanie oraz parkingów, w tym garaży od strony terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 003-ZP62;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) południowa część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m w zachodniej części terenu - zaleca się dostęp eksploatacyjny;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg obsługujących planowane zagospodarowanie i parkingów terenowych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D - dopływ potoku Jasień (Jasień III) wraz z drogą eksploatacyjną.

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. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, w południowej części terenu łączący ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach 003-ZP62 i 007-Z64;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, jak na rysunku planu, odcinek ciągu biegnący od zachodniego przejazdu pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) do lasów TPK (poza północną granicą planu) poprzez ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach: 003-ZP62, 008-ZP62, 009-D i 011-Z64, stanowiące jego kontynuację, z zastrzeżeniem ust. 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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zachowanie odkrytego koryta potoku Jasień;
- 4) brzegi potoku Jasień zachować jako powierzchnie biologicznie czynne umożliwiające swobodne migracje organizmów;
- 5) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji infrastruktury melioracyjnej oraz nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zieleń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 oraz miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 5:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3 i § 4 ust. 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) północna część terenu określona na rysunku planu położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wspólne zagospodarowanie parkowe terenu wraz z terenami: 002-D, 003-ZP62, 008-ZP62, 009-D i 012-ZP62;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 4,59 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 - teren zieleni krajobrazowo- ekologicznej.

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. 11, 12 i 13;
- 2) ciąg pieszo - rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m biegnący od ciągu pieszo - rowerowego ustalonego w terenie 006-D i 003-ZP62 w kierunku Kielpinka;
- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, wzdłuż dopływu potoku Jasień w terenie 006-D, łączący ciąg pieszo- rowerowy, o którym mowa w pkt 2 z ciągiem pieszym, ustalonym w terenie 008-ZP62 w jego części południowo- zachodniej;
- 4) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m biegnący w części północnej terenu, od ciągu pieszego ustalonego w terenie 008-ZP62 w kierunku zachodnim, do lasów TPK (poza północno- zachodnią granicą planu).

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:

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

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 90% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;
- 4) na części terenu, położonej w dolinie dopływu potoku Jasień (Jasień III), usytuowanego w terenie 006-D, zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogenicznej;
- 5) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszo-rowerowego i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-rowerowego i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4:

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

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północna część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) północna część terenu określona na rysunku planu położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągów pieszo-rowerowego i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4, jak na rysunku planu;
- 2) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 3) zaleca się wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej;
- 4) północny odcinek granicy terenu pokrywa się z granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 1,31 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, w części północno-zachodniej terenu, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 007-Z64 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4;
- 3) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, w części południowo-zachodniej terenu, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 007-Z64 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4;

4) ciąg pieszo-rowerowy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, jak na rysunku planu, odcinek ciągu biegnącego od zachodniego przejazdu pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) do lasów TPK (poza północną granicą planu) poprzez ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach: 003-ZP62, 006-D, 009-D i 011-Z64, stanowiące jego kontynuację, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

5) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m w części północnej terenu łączący ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie 009-D z ciągiem pieszo-rowerowym poza zachodnią granicą planu, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zachowanie co najmniej 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

4) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;

5) na części terenu, położonej w dolinie dopływu potoku Jasień (Jasień III), usytuowanego w terenie 006-D, zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogenicznej;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.12 pkt 2, 3 i § 4 ust. 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3 i 4.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północna część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 4 i 5;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5;
- 4) zaleca się wspólne zagospodarowanie parkowe terenu wraz z terenami: 002-D, 003-ZP62, 006-D, 009-D i 012-ZP62;

- 5) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie „Wytycznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku” oraz „Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku”;
- 6) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 7) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 8) północny odcinek granicy terenu pokrywa się z granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

- 1. Numer terenu:** 009.
- 2. Powierzchnia terenu:** 1,18 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** D - potok Jasień wraz z drogą eksploatacyjną.
- 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. 11, 12, 13;
 - 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, biegnący wzdłuż brzegu potoku Jasień, jak na rysunku planu, łączący się z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 3 oraz z ciągiem pieszym, ustalonym w terenie 002-D, z zastrzeżeniem ust. 18;
 - 3) ciąg pieszo- rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, jak na rysunku planu, odcinek ciągu biegnący od zachodniego przejazdu pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza południową granicą planu) do lasów TPK (poza północną granicą planu) poprzez ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach: 003-ZP62, 006-D, 008-ZP62 i 011-Z64, stanowiące jego kontynuację, łączący się z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 2 i ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4, z zastrzeżeniem ust. 18;
 - 4) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, jak na rysunku planu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 3 z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 008-ZP62, w jego północnej części, z zastrzeżeniem ust. 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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zachowanie odkrytego koryta potoku Jasień;
- 4) brzegi potoku Jasień zachować jako powierzchnie biologicznie czynne umożliwiające swobodne migracje organizmów;
- 5) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;
- 6) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji infrastruktury melioracyjnej oraz nieprzeznaczone dla ruchu, należy przeznaczyć pod zielen.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszego i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4 oraz miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62, o której mowa w § 3 ust. 5:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3 i § 4 ust. 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północna część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągów pieszego i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wspólne zagospodarowanie parkowe terenu wraz z terenami: 002-D, 003-ZP62, 006-D, 008-ZP62 i 012-ZP62;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszego i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) północny odcinek granicy terenu pokrywa się z granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,41 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 - teren zieleni krajobrazowo- ekologicznej.

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. 11, 12 i 13;

- 2) ciąg pieszo- rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, biegnący w kierunku północnym, łączący ciąg pieszo- rowerowy ustalony w terenie 008-ZP62 z ciągiem pieszo- rowerowym ustalonym poza granicami planu, z zastrzeżeniem ust.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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zachowanie co najmniej 90% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;

4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

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

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3 i § 4 ust. 3;

3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północna i północno- zachodnia część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) północny i północno- zachodni odcinek granicy terenu pokrywa się z granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 12,36 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 - teren zieleni krajobrazowo- ekologicznej.

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. 11, 12 i 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 4 z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 012-ZP62;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, jak na rysunku planu, w północno- zachodniej części terenu, odcinek ciągu biegnącego od zachodniego przejazdu pod trasą Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (ustalonego poza południową granicą planu) do lasów TPK (poza północną granicą planu) poprzez ciągi pieszo-rowerowe ustalone w terenach: 003-ZP62, 006-D, 008-ZP62 i 009-D, stanowiące jego kontynuację, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, we wschodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy (poza południową granicą planu) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 5, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 5) ciąg pieszo- rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 3 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4, z zastrzeżeniem ust. 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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie co najmniej 90% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;
- 4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszego i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszego i pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5:

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

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północna i wschodnia część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się możliwość dojazdu dla celów eksploatacyjnych z ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 3, 4 i 5.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągów pieszego i pieszo-rowerowego, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 5, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) północny odcinek granicy terenu pokrywa się z granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,89 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11 pkt 3, ust. 12, 13;

2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 011-Z64 z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 009-D.

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: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zachowanie co najmniej 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się wspólne zagospodarowanie parkowe terenu wraz z terenami: 002-D, 003-ZP62, 006-D, 008-ZP62 i 009-D;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie „Wytocznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku” oraz „Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku”;
- 5) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;

- 6) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 7) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIELPINEK, JASIEŃ - STREFA BUFOROWA LASÓW TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2350

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

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

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Jasieńską (poza południową granicą planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2 i § 4 ust. 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Potoków Strzyża i Jasień: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza południową granicą planu): zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: planowana dwutorowa linia kablowa WN-110 kV relacji GPZ Gdańsk I - GPZ Uniwersytet i GPZ Gdańsk – GPZ Brętowo w korytarzu infrastruktury technicznej.

15. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w ust. 14, w części południowej, jak na rysunku planu.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Kiełpinek, Jasień - strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w mieście Gdańsku w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 23. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Strzyży” w mieście Gdańsku, uchwała nr LVI/1900/06 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 35 , poz. 506).

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

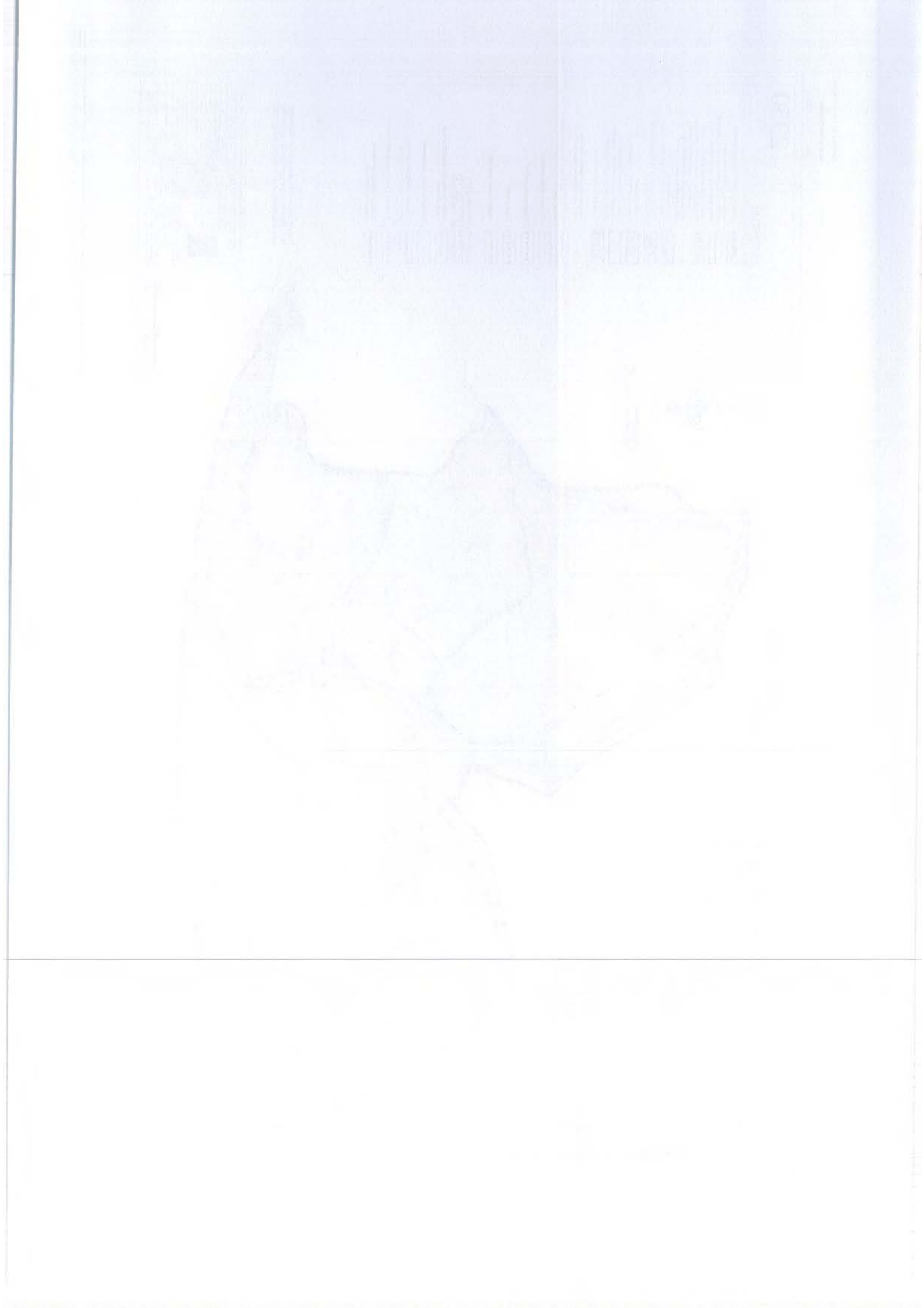
Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Wzrost i ciężar ciała w czasie ciąży i po porodzie

Wzrost i ciężar ciała

Wzrost i ciężar ciała



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada do 29 grudnia 2017r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 12 stycznia 2018r. do projektu planu wniesiono w 1 piśmie 13 uwag.

Uwagi złożone pismem z dnia 12 stycznia 2018r. przez **M-JWK_Managment Sp. z o.o.** z siedzibą przy ul. Kieleckiej 5/40 w Gdyni następującej treści:

- 1) W terenie 001-U34 projekt planu niekorzystnie zmienia przeznaczenia nieruchomości spółki oraz wprowadza szereg nieuzasadnionych ograniczeń dla ich zabudowy. Działki o numerach 2/3, 2/22, 4/2 proponuje się przeznaczyć na „tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej” (D). W tej sytuacji działki o numerach 2/3, 2/22, 4/2 tracą możliwości zagospodarowania na cele mieszkaniowe i drastycznie tracą na wartości.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina Strzyży” ustala się w tym rejonie przeznaczenie mieszkaniowe M22 o bardzo niskiej intensywności. Jednocześnie linie zabudowy wykluczają możliwość wznoszenia budynków na działkach o numerach 2/3, 2/22, 4/2. Na wschód od tych działek znajduje się otwarte koryto rowu stanowiące odprowadzenie wód opadowych ze Stawu Wróbla do zbiornika retencyjnego Jasień, który jako wody płynące należy wydzielić z umożliwieniem dojazdu eksploatacyjnego (o co wносиła również Spółka w uwadze nr 10). Dodatkowo grunty przynależne do dopływu (działki o numerach 3, 5/1 i 4/5) nie są własnością Spółki wobec czego nie ma ciągłości terenu inwestycji i wspólne rozliczanie parametrów dla terenów położonych po obu stronach ciek jest problematyczne. W tej sytuacji ustalenie dla działek 2/3, 2/22, 4/2 przeznaczenia analogicznego do sąsiedniego (001-U34) traci rację bytu, gdyż powstałby odseparowany teren usługowy bez możliwości zabudowy. Wobec powyższego na przedmiotowych działkach ustala się przeznaczenie D, co jest zgodne z rekomendacją I Panelu Obywatelskiego „Jak lepiej przygotować Gdańsk na wystąpienie ulewnych opadów deszczu” (2016r.), która wskazuje: „planowanie przestrzenne na Górnym Tarasie dla poprawienia zatrzymywania wody deszczowej poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych na terenach prywatnych”.

Zgodnie z art. 36. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielowi w takim przypadku przysługuje odszkodowanie. Należy dodać, że sumarycznie, tereny własności Spółki, łącznie z działkami 4/7, 5/4, 159/7 zachowują możliwość zabudowy kubaturowej o powierzchni użytkowej zwiększonej w stosunku do powierzchni wynikającej z planu obowiązującego.

- 2) W terenie 001-U34 projekt planu niekorzystnie zmienia przeznaczenia także dla działek gruntu o numerach ewidencyjnych 4/7, 5/4, 159/7 jako „tereny zabudowy usługowej

z zielenią towarzyszącą” (U34), z ograniczeniem do usług „kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, w zależności od potrzeb”. Przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe o charakterze komercyjnym powinno dawać możliwości nie tylko ich realizacji, ale także ich funkcjonowania w sensie ekonomicznym. Oznacza to, że budowa infrastruktury technicznej, obiektów kubaturowych, budowli i urządzeń terenowych musi się bilansować z założonymi zyskami, które te usługi będą przynosić w przyszłości. Tymczasem, zaproponowane bardzo niskie wskaźniki urbanistyczne oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w praktyce wykluczają na przedmiotowych nieruchomościach jakiegokolwiek inwestycje, które byłyby uzasadnione ekonomicznie.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Działki o numerach 4/7, 5/4, 159/7 zachowują możliwość zabudowy kubaturowej o powierzchni użytkowej większej niż w planie obowiązującym, dla części terenu 006-22 (proporcjonalnie do wielkości działek) jednak z wyłączeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej, która z uwagi na radykalnie zmieniający się charakter sąsiedztwa, w związku z otwarciem trasy kolejowej PKM, przestała mieć uzasadnienie w terenie pomiędzy koleją a zbiornikiem retencyjnym.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek, Jasień- strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w mieście Gdańsku nr XXIX/774/16 z dnia 29.09.2016r., celem sporządzenia projektu planu było umożliwienie realizacji atrakcyjnej, łatwo dostępnej przestrzeni rekreacyjno-sportowej w bezpośrednim sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK), której wstępne założenia określono po szeroko konsultowanej społecznie „Koncepcji zrównoważonego zagospodarowania strefy buforowej lasów w granicach Miasta Gdańska”. Przedmiotowe działki (4/7, 5/4, 159/7) położone przy południowym brzegu zbiornika Jasień, na trasie pomiędzy przystankiem PKM Jasień a planowanymi terenami zieleni urządzonej są ściśle powiązane z funkcjonowaniem strefy buforowej.

Zmiana przeznaczenia działek na „tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą” (U34), z ustalonymi usługami komercyjnymi jedynie z zakresu kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki jest zmianą korzystną. Celem było udostępnienie szerszemu ogółowi społeczeństwa, bezpośrednio w sąsiedztwie przystanków PKM, atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjnej przy zbiorniku retencyjnym Jasień oraz przyległych łąk tworzących w przyszłości urządzonego park przyłesny (strefę buforową TPK).

Należy nadmienić, że plan obowiązujący, dopuszczał dla ww. nieruchomości zabudowę domów mieszkalnych do 4 mieszkań, o ustalonej maksymalnej intensywności zabudowy 0,1 oraz przy minimalnych wielkościach działek- 2500 m², co w praktyce, po realizacji dojazdu umożliwiało budowę zaledwie 3 budynków o powierzchni użytkowej ok. 230 m² każdy. Projekt planu dopuszcza dwukrotnie większą intensywność zabudowy (0,2) co pozwala na realizację obiektów usługowych o powierzchni użytkowej ok. 1370 m², co łącznie daje dwukrotny przyrost powierzchni użytkowej (ok. 680m²). Należy zauważyć, że teren inwestycyjny Spółki w tym rejonie jest ograniczony do działek 4/7, 5/4, 159/7. Nawet przy założeniu wspólnego rozliczania terenów położonych po obu stronach dopływu ze Stawu Wróbla, powierzchnia użytkowa mieszkań zgodnie z planem obowiązującym wyniosłaby maksymalnie ok. 1070 m² czyli o ok. 300 m² mniej niż dopuszczona w projekcie planu powierzchnia usług.

Teza o wykluczeniu na przedmiotowych nieruchomościach jakichkolwiek, opłacalnych ekonomicznie inwestycji (przy zaproponowanych wskaźnikach urbanistycznych oraz nieprzekraczalnych liniach zabudowy) jest nieuzasadniona. Uwarunkowania ekonomiczne zagospodarowania działek w przyszłości mogą ulec zmianie. Na północ od działek 4/7, 5/4, 159/7 znajdują się tereny mieszkaniowe, będące we władaniu Spółki, do których trzeba będzie, w przypadku ich ewentualnego zagospodarowania doprowadzić infrastrukturę techniczną, która będzie mogła obsługiwać również zabudowę na terenie 001-U34. Zarówno po urządzeniu strefy buforowej jak i po realizacji intensywnej zabudowy wielorodzinnej po południowej stronie PKM w sąsiedztwie Stawu Wróbla wzrośnie liczba potencjalnych użytkowników przewidywanych usług, które będą stanowiły atrakcyjne uzupełnienie terenów zielonych.

3) Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kilku działek M-JWK w oderwaniu od pozostałych terenów Spółki należy uznać za niewłaściwą. Decyzja w sprawie przeznaczenia tych gruntów powinna być poprzedzona analizami i koncepcjami o szerszym zasięgu niż obszar objęty granicami projektu planu, które umożliwiłyby bardziej trafną ocenę możliwości zagospodarowania nieruchomości Spółki. Decyzja taka powinna być powiązana przede wszystkim z pozostałymi terenami M-JWK znajdującymi się na północ od linii kolejowej Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) tak, aby opracowano i wdrożono spójną koncepcję mieszkaniową, usługową oraz rekreacyjną. W tej sytuacji Spółka wnioskuje w o wyłączenie jej nieruchomości z granic obszaru objętego projektem planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpinek, Jasień – strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Nadrzędny cel przystąpienia został ujęty w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi nr 2.

Ustalenia projektu planu są wynikiem szerokich analiz związanych m.in. z powstaniem trasy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Generalnie zakłada się intensyfikację terenów położonych na południe od trasy PKM (o czym świadczy uchwalenie w 2017 roku miejscowo planu zagospodarowania przestrzennego Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku). Natomiast tereny na północ od trasy PKM zostały wskazane jako tereny rekreacyjne dla nowych mieszkańców, strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego mająca chronić lasy TPK przed zbyt dużą penetracją oraz tereny zieleni nieurządzonej. Idea ta podyktowana była równoważeniem potrzeb zwiększenia potencjału przewozowego PKM, możliwościami inwestycyjnymi tego obszaru i koniecznością ochrony walorów przyrodniczo – rekreacyjnych. Analizy przestrzenne obejmują dużo szerszy zakres niż obszar objęty granicami planu czy też tereny należące do M-JWK (wszystkie tereny będące w zasięgu przystanków PKM Jasień i PKM Kiełpinek) i mają swoje odzwierciedlenie w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk.

Tereny należące do Spółki nie są jednorodne. Poza terenami predysponowanymi do intensywnego zagospodarowania położonymi na południe od trasy PKM, M-JWK jest właścicielem m.in. gruntów o potencjale rekreacyjnym oraz terenów leśnych. W przypadku działek Spółki leżących w granicach projektu planu uznano, że przedpole Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wyizolowane przestrzennie trasą PKM od powstających na południe od niej osiedli mieszkaniowych (na gruntach M-JWK), stanowiące klin pomiędzy zbiornikiem wodnym a torami, uzasadnia potraktowanie tego terenu w sposób szczególny, o zasadniczo odrębnych uwarunkowaniach funkcjonalno- przestrzennych, i tym samym teren Spółki traci niejako wspólne właściwości inwestycyjne z sąsiedztwem zlokalizowanym po południowej

stronie PKM oraz na wschód od zbiornika retencyjnego Jasień. Dynamiczny rozwój terenów popolygonowych położonych na południe od trasy PKM, zamieszkałych docelowo przez ok. 10.000 mieszkańców generuje potrzebę zabezpieczenia terenów rekreacyjnych z usługami w ich sąsiedztwie. Teren Spółki w granicach planu, leżący przy zbiorniku retencyjnym Jasień, na trasie z przystanku PKM Jasień do terenów strefy buforowej lasów TPK jest szczególnie predysponowany do realizacji usług związanych z rekreacją dla mieszkańców oraz dla użytkowników terenów urządzonej strefy buforowej.

Nie ma uzasadnienia wyłączenie wymienionych nieruchomości z granic obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek, Jasień – strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdyż wiązałoby się to ze zmianą jego granic i powtórzeniem, a tym samym znacznym wydłużeniem procedury planistycznej w sytuacji, gdy proponowane w projekcie planu zagospodarowanie jest zgodne z wizją urbanistyczno – przestrzenną miasta.

- 4) Natomiast, w przypadku nieuwzględnienia w/w wniosku Spółka wnioskuję o pozostawienie, zgodnie ze Studium jak i z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, możliwości zagospodarowania na cele budowlane terenów działek o numerach 2/3, 2/22 oraz 4/2 poprzez odpowiednie poszerzenie granic terenu przeznaczonego pod zabudowę 001-U34. Pozostawienie terenu działek z przeznaczeniem pod zabudowę daje korzystniejsze warunki zagospodarowania pozostałych terenów (obliczenia wskaźników urbanistycznych wykonuje się w odniesieniu do większego terenu). Wnioskuję się również o wprowadzenie zapisów dotyczących możliwości dojazdu przez tereny działek o numerach 3 i 5/1. Na skutek inwestycji miejskiej w postaci zbiornika retencyjnego, działki o numerach 2/3, 2/22, 4/2 zostały pozbawione bezpośredniego dojazdu, a przecież "interes właściciela sąsiedniej działki, na skutek realizacji procesu inwestycyjnego, nie może być ani zagrożony ani naruszony" (uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 marca 2001 r. sygn. P 11/00); w tej sytuacji plan winien naprawić „szkodę” i wskazać możliwy dojazd do nieruchomości – taka możliwość istnieje od terenu działki nr 5/4 nad ciekim wodnym (tereny działek nr 3 i 5/1).

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Działki nr 2/3, 2/22 i 4/2 po wydzieleniu rowu łączącego zbiornik retencyjny Jasień ze Stawem Wróbla, leżałyby w innym terenie niż teren 001-U34, więc parametry rozliczane byłyby dla nich osobno. Przy ustalonych w projekcie planu liniach zabudowy oraz parametrach, ewentualne powiększenie tego terenu o ww. działki nie wiązałoby się ze zwiększeniem jego możliwości inwestycyjnych. Obecnie, z uwagi na radykalnie zmieniający się charakter sąsiedztwa, w związku z otwarciem trasy kolejowej PKM, zabudowa mieszkaniowa na tym obszarze została zastąpiona częściowo funkcjami związanymi z rekreacją i/lub ochroną przyrody w terenie pomiędzy trasą kolei a zbiornikiem retencyjnym.

Oдноśnie dojazdu do działek 2/3, 2/22 i 4/2 to jest on w projekcie planu zapewniony. W terenie 001-U34 projekt planu ustala obowiązkowy „ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący istniejący ciąg pieszo-jezdny (poza północno-wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 002-D”, oraz wskazuje dojazd do terenu 001-U34 „od ulicy dojazdowej (013-KD80 i poza wschodnią granicą planu) poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny (poza północno-wschodnią granicą planu)”. Dojazd do terenu 002-D (działki: 2/3, 2/22, 4/2) jest ustalony w planie jako dojazd eksploatacyjny, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe (w tym teren 001-U34). Ww. nieruchomości tracą swoje walory inwestycyjne na rzecz celu publicznego i właściciel może, zgodnie

z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpić o odszkodowanie lub wykup.

Należy też dodać, że obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „Dolina Strzyży” w mieście Gdańsku, uchwała nr LVI/1900/06 nie uwzględniała rezerwy pod miejską kolej, której realizacja, jako jeden z istotnych elementów przyczyniła się do konieczności jego weryfikacji.

- 5) Spółka wnioskuję o korektę przeznaczenia terenu 001-U34 i przeznaczenie tego terenu na: zabudowę usługowo-mieszkaniową, w tym dopuszczenie usług turystycznych, handlu, gastronomii, budynków zamieszkania zbiorowego (domy studenckie) oraz zabudowy wielorodzinnej. Wnioskowane przeznaczenie nie narusza ustaleń Studium oraz innych obowiązujących przepisów prawa. Zasięg uciążliwości akustycznych PKM nie wyklucza zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Natomiast, wąski zakres dopuszczonych usług oraz niskie wskaźniki urbanistyczne wykluczają pod względem ekonomicznym jakąkolwiek realizację zabudowy na tym terenie.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Celem zmiany przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na „tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą” (U34), było udostępnienie szerszemu ogółowi społeczeństwa (także spoza terenu, za pośrednictwem PKM) atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjnej nad zbiornikiem retencyjnym Jasień w sąsiedztwie TPK. Realizacja na tym terenie zabudowy mieszkaniowej lub domów studenckich byłaby skierowana przede wszystkim do wąskiej grupy samych mieszkańców przyszłego osiedla. Pozostała część uzasadnienia rozstrzygnięcia uwagi - jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag nr 2 i 3.

- 6) Spółka wnioskuję o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%. Wskaźnik 25% zastosowano na terenach oznaczonych w wyłożonym projekcie planu symbolami 004-U34 i 005-U34, czyli na terenach o podobnych cechach oraz podobnej sytuacji prawnej i faktycznej.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Proponowane nowe parametry zabudowy były szczegółowo analizowane, wynikają one z parametrów oraz z przeznaczenia terenów ustalonych w planie obowiązującym - które nie zostały w sposób istotny zmienione. Należy dodać, że choć tereny w wyłożonym projekcie planu oznaczone zostały analogicznie do terenu 001, symbolem -U34 (004 i 005) posiadają różne uwarunkowania (w tym odległość do istniejącej zabudowy, zbiornika retencyjnego oraz przystanków PKM) i co za tym idzie ustala się na nich różne warunki zagospodarowania. Dla terenów 004-U34 oraz 005-U34 pozostawiono ustalenia umożliwiające realizację zabudowy o parametrach analogicznych jak w planie obowiązującym, przy zwiększeniu zakresu usług o usługi mogące wzbogacić zagospodarowanie strefy buforowej. Z kolei, teren 001-U34 posiada nieco szerszy zakres usług niż tereny 004 i 005. Ponadto, uzyskał on lepsze możliwości inwestycyjne – pozwala na realizację kubatury o większej powierzchni użytkowej niż dopuszczona w planie obowiązującym.

- 7) Spółka wnioskuję o zmianę maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych z 0,2 na 0,3 oraz ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 metrów i 3 kondygnacji. Wskaźnik intensywności 0,3 zastosowano na terenach oznaczonych w wyłożonym projekcie planu symbolami 004-U34 i 005-U34, czyli na

terenach o podobnych cechach oraz podobnej sytuacji prawnej i faktycznej. Przyszła zabudowa o wysokości 12 metrów nie przekroczy wysokości 108 m n.p.m., która została ustalona ze względu walory widokowe przystanku PKM postrzeganego od strony zbiornika.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Kwestie parametrów zabudowy ujęto w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi nr 2 i 6. Intensywność zabudowy wynikająca z planu obowiązującego została dwukrotnie zwiększona i daje możliwość realizacji dodatkowych 680 m², natomiast jej dalszy wzrost byłby sprzeczny z celem ochrony przyrody.

W planie obowiązującym dla domów o małej intensywności obowiązywała maksymalna wysokość zabudowy ustalona do 12m jednak przy obowiązku dachów stromych. Obecnie, po przeanalizowaniu względów krajobrazowych ograniczono wysokość zabudowy do 9m, przy ustaleniu jedynie dachów płaskich bez znaczącego zwiększania intensywności zabudowy. Dodatkowe ustalenie dotyczące wysokości potencjalnej zabudowy wynoszące 108 m n.p.m. stanowi wartość graniczną, a nie wysokość docelową budynków rozumianą zgodnie z definicją wynikającą z prawa budowlanego, mierzoną od najniżej usytuowanego wejścia do budynku. Ustalenie to ma ograniczać ewentualne zbytne wyniesienie brył budynków po zmianie rzeźby terenu.

Przeprowadzone analizy i wizualizacje wykazały, że zbyt wysoka i masywna bryła nowej zabudowy stanowiłaby konkurencję krajobrazową zaburzającą ekspozycję przystanku PKM. Im wysokość potencjalnej zabudowy będzie niższa, tym mniej będzie „konkurować” z atrakcyjną formą przystanku PKM Jasień, tym bardziej pozostanie ona widoczna od strony zbiornika i lasów TPK, jako charakterystyczny element orientacyjny w przestrzeni założenia, stanowiący lokalną dominantę. Postulowane w terenie 001-U34 zwiększenie maksymalnej wysokości dla całości zabudowy do 12 metrów i 3 kondygnacji (możliwe do realizacji jedynie przy zwiększeniu intensywności zabudowy, co nie jest zasadne), istotnie by ten widok ograniczyła. W uchwalonych po południowej stronie trasy PKM miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego PKM odcinek Wróbla Staw oraz Jasień w rejonie przystanku PKM w mieście Gdańsku również zadbano o ochronę widoku na charakterystyczną formę przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, która to inwestycja w 2014 roku zwyciężyła w ogólnopolskim plebiscycie Telewizji Polskiej oraz Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju na „Najciekawszy projekt 10-lecia Polski w UE na Pomorzu”.

8) Spółka wnioskuję o zmianę przebiegu linii zabudowy (w odległości ok. 5 m od północnej linii rozgraniczającej terenu 001-U34, ok. 20m od strony rowu łączącego zbiorniki retencyjne, w linii rozgraniczającej terenu od strony południowej wzdłuż trasy PKM). Zaproponowane linie zabudowy wyznaczono na podobnych zasadach, na jakich zostały zaprojektowane w terenach 004-U34 i 005-U34, tj. nie wyznaczono ekwidystanty od strony terenów PKM, zbliżenia linii zabudowy do sąsiednich terenów 002-D i nie są mniejsze niż 5 metrów.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Nadrzędną zasadą wyznaczania linii zabudowy w obu przypadkach był stopień ekspozycji terenów z istniejących oraz potencjalnych przestrzeni publicznych. Tereny 004-U34 i 005-U34 oraz 001-U34 są terenami o różnych uwarunkowaniach. O ile tereny 004-U34 i 005-U34 pozostają niejako na uboczu oraz są przesłonięte zielenią wysoką, o tyle teren 001-U34

położony w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku PKM, przylegający do linii brzegowej zbiornika retencyjnego – przedpola widokowego, jest najbardziej eksponowanym miejscem na obszarze całego planu. Co więcej, tereny 004-U34 i 005-U34 wydzielono ze znacznie większych działek, których znaczne fragmenty zostały wyłączone z możliwości zabudowy (ustalenie przeznaczenia miejskiej zieleni urządzonej ZP62). Z kolei, działki należące do Spółki stanowią stosunkowo wąski pas terenu pomiędzy linią PKM a zbiornikiem. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia oraz intensywność zabudowy konsumują się w liniach zabudowy (wskazanych ze wszystkich potencjalnie obserwowanych stron). Należy również nadmienić, że wszystkie tereny, oznaczone w projekcie planu jako U34 wymagają realizacji elewacji eksponowanych, których lokalizacja nie powinna być przypadkowa.

- 9) Spółka wnioskuję o zmianę ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 001-U34 na wydzielony teren drogi KD. Oznaczona droga to istniejąca, urządzona droga gminna o szerokości min. 10 metrów; ustalenie jej przeznaczenia, jako droga publiczna klasy dojazdowej będzie zgodne ze stanem faktycznym; przyjęcie wnioskowanego rozwiązania umożliwi obsługę komunikacyjną wyznaczonych w projekcie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ciąg pieszo-jezdny pełni rolę drogi dojazdowej do terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w projekcie planu. Droga ta obsługuje wyłącznie tereny należące do Spółki oraz stanowi dojazd eksploatacyjny do zbiornika. Nie ma potrzeby wydzielania jej jako drogi publicznej w klasie D. Ponadto, jest to rozwiązanie bardziej elastyczne dla wnioskodawcy, gdyż umożliwia lokalizację miejsc postojowych bezpośrednio wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego.

- 10) Spółka wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu cieków wodnych (działki nr 1/2, 2/3, 2/9, 3, 4/2, 4/5, 5/1) z dopuszczeniem urządzenia przejazdu między terenami 001a-U34 i 001b-U34 (pomiędzy 001-U34 a 002-D w projekcie planu). Istniejący, urządzony teren cieków jest wydzielony geodezyjnie – zasadnym jest zatem, aby skorygować plan i doprowadzić do jego zgodności ze stanem faktycznym.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Proponowana w projekcie planu rezerwa jest wystarczająca zarówno dla cieków wodnych jak i jego bieżącego utrzymania bez względu na istniejące podziały geodezyjne. Teren należący do Spółki położony na zachód od cieków został przydzielony do strefy 002-D ze względów opisanych w uzasadnieniu do uwagi nr 1. Natomiast urządzenie przejazdu do celów eksploatacyjnych nad ciekami nie jest sprzeczne z ustaleniami projektu planu.

- 11) Spółka wnioskuję o usunięcie zapisu zawartego w § 9 ust. 7 pkt 5 lit. a projektu planu mówiącego o zakazie przekroczenia wysokości zabudowy ponad poziom 108 m n.p.m. Ponieważ podobnych ograniczeń nie wprowadzono dla innych terenów objętych granicami projektu planu.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi nr 7.

- 12) Spółka wnioskuję o usunięcie zapisów zawartych w § 6 projektu planu. Zapis odnosi się do koncepcji, której prawdopodobnie nie ma, nie wskazuje kto ma ją przygotować oraz w jakim trybie, nie ustala jaki organ (i na jakiej podstawie prawnej) będzie decydował

o zgodności projektu budowlanego z koncepcją- zapis jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zapis jest zgodny z obowiązującymi przepisami, które dają gminie między innymi kompetencję do rozstrzygania o elementach estetyzacji miasta i mieszczą się w szeroko pojętym władztwie planistycznym. Jest zapisem stosowanym od wielu lat w planach zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku, dotyczącym „zasad regulacji w zakresie estetyki”. W tym przypadku chodzi o „regulacje w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów”. Zapis ten oznacza, że wszystkie publiczne ciągi ustalone w terenie 001-U34 powinny posiadać zaproponowaną przez inwestora „spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej” na terenie inwestycyjnym, o standardzie i jakości materiałów dorównujących co najmniej nawierzchniom istniejących ciągów pieszych wokół zbiornika retencyjnego (w terenie 002-D) oraz z nimi harmonizować.

Zapis ten był wielokrotnie, w różnych planach weryfikowany zarówno przez wojewodę, jak sądy administracyjne, które w toku oceny planów miejscowych nigdy nie dopatrywały się w tym zakresie niezgodności. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że słowo „koncepcja” nie oznacza tu wykonania dodatkowego opracowania ale wykazanie, w ramach standardowych dokumentów załączanych do wniosku o pozwolenie na budowę (projekt zagospodarowania terenu) koncepcji spójnego zagospodarowania przestrzeni publicznej - w tym przypadku ciągu pieszego, nawiązującego do już zrealizowanego zainwestowania na działce sąsiedniej (ciągu pieszego- wokół zbiornika Jasień)."

13) Spółka uważa, że w rejonie węzłów komunikacyjnych należy zwiększać intensywność zabudowy, aby tym samym odpowiednio wykorzystać możliwości przewozowe kolei, a same węzły (jako cele ruchu pieszego) "otoczyć" zabudową usługowo-mieszkaniową dla mieszkańców osiedli (potencjalnych pasażerów). Spółka ocenia, że przedłożony do publicznego wglądu projekt planu obniża możliwości realizacji zabudowy niemal do „zera”. Drastycznie obniża to wartości tych gruntów i powoduje, że tak atrakcyjny teren nie będzie nigdy przedmiotem jakichkolwiek inwestycji mieszkaniowych, usługowych czy rekreacyjnych. Spółka nie widzi powodu, aby projekt planu miejscowego w tak nadmierny i nieuzasadniony sposób ograniczał jej prawo własności.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag nr 2, 3 oraz 6.

Polityka miejska wyrażona w projekcie SUIKZP zakłada w tym rejonie dominujące przeznaczenie mieszkaniowo- usługowe. Po realizacji trasy PKM z przystankiem PKM Jasień w bezpośrednim sąsiedztwie zasadne jest wzmacnianie potencjału przewozowego PKM. Toteż na południe od trasy PKM (na terenach należących do Spółki) zwiększono o ok. 20% (ok. 45 000 m² PUM) możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej. Na północ od trasy PKM na terenach Spółki, w projekcie planu zmienia się przeznaczenie terenu na usługowe (w celu umożliwienia realizacji usług powiązanych ze strefą buforową) bez zmiany chłonności inwestycyjnej tego terenu. Intensywność zabudowy została tu nieznacznie zwiększona. Kwestie obniżania możliwości realizacji zabudowy zostały omówione w uzasadnieniu do rozpatrzenia uwagi nr 2.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2018 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Kielpiniek, Jasień - strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w mieście Gdańsku [nr planu 2350]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIX/774/16 z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielpiniek, Jasień - strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2350].

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 39,4 ha położony jest na granicy dzielnic Jasień i Brętowo, pomiędzy linią kolejową PKM a Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym wraz z jego otuliną i graniczy:

- od północy z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- od wschodu z terenami prywatnymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i z zielenią chronioną,
- od południa z trasą Pomorskiej Kolei Metropolitarnej,
- od zachodu z terenem dawnej bazy magazynowo-paliwowej.

3. Cel sporządzenia planu.

- umożliwienie realizacji atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjno-sportowej w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK), w celu ograniczenia antropopresji na terenie lasów TPK,
- weryfikacja zasad zabudowy i zagospodarowania wraz z ochroną walorów przyrodniczych dawnego poligonu wojskowego,
- ustalenie lokalnych powiązań pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi oraz przystankami Pomorskiej Kolei Metropolitarnej a Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym (TPK).

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Strzyży” w mieście Gdańsku, (nr ewidencyjny 2312).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Teren pozostaje niezabudowany i, z wyjątkiem zbiornika retencyjnego Jasień, całkowicie niezagospodarowany. Przeważają grunty Skarbu Państwa i grunty należące do gminy. Tereny gminne stanowią ok. 5 ha (wraz ze zbiornikiem retencyjnym). Grunty prywatne stanowią pojedyncze działki budowlane.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

(Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja zieleni. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym

obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej" (strona nr 6 SUiKZP miasta Gdańska). Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

W studium zidentyfikowano, jako „główne problemy i zagrożenia ład przestrzennego”: *zespół niekorzystnych zjawisk na terenach lasów komunalnych i TPK, zwłaszcza w strefach przyległych do zabudowy, ograniczający powiązanie ich z terenami otwartymi poza granicami miasta, oraz prawidłowe i pełne wykorzystanie rekreacyjne tych bardzo atrakcyjnych terenów: brak zagospodarowania rekreacyjnego przy dużym zapotrzebowaniu ze strony mieszkańców; zaśmiecanie i dewastacja terenu; przyciąganie patologicznych grup społecznych, brak bezpieczeństwa,*” (strona nr 20 SUiKZP miasta Gdańska).

W związku z powyższymi ustaleniami planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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

1. Wymagania ład 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 przybliżenie, w porównaniu z planem obowiązującym, usytuowanie ewentualnych nowych budynków (maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy) do linii PKM. Zarówno od strony północnej (lasy TPK) jak i południowej (kolej) ustalone zostały pierzeje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia. Ponadto, zabudowę ograniczono do wysokości 9 m i maksymalnie dwóch kondygnacji naziemnych oraz wprowadzono zakaz lokalizacji dróg obsługujących planowane zagospodarowanie oraz parkingów, od strony terenu zieleni urządzonej.

W planie zostały wskazane obowiązkowe ciągi piesze i pieszo- rowerowe, o ustalonej bądź zalecanej lokalizacji, dla których ustalono szerokość wolną od przeszkód, przy czym obowiązuje wymóg maksymalnej ochrony zadrzewień (z dopuszczeniem wycinki drzew w celu dostosowania terenu do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i prowadzenia infrastruktury technicznej).

Ponadto, poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne, w tym ograniczoną wysokość i liczbę kondygnacji oraz poprzez zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie nie wpłyną negatywnie na walory krajobrazowe miejsca.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej.

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

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

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni ekologicznej (Z64), miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (ZP62) oraz ograniczenie obszaru możliwego do zabudowy (funkcja usług z zielenią towarzyszącą odpowiada zabudowie służącej obsłudze użytkowników parku dopuszczanej w planach obowiązujących). Wyznaczenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej na przedpolu chronionych terenów leśnych ma na celu stworzenie atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej i zatrzymanie dzięki temu części mieszkańców poszukujących wypoczynku w lesie. Efektem powinno być zmniejszenie penetracji terenów chronionych.

Teren ten, jako graniczący z lasami TPK, charakteryzujący się wysokimi walorami krajobrazowymi, został w całości włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). W planie ustalono wysoki (70-90%) procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg zastosowania nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych w terenach zieleni ekologicznej (Z64).

W związku z podwyższonym natężeniem poziomu hałasu lotniczego ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych lub, w przypadku realizacji zabudowy usługowej, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

Ponadto, ustalono współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych, zgodnie ze stanem istniejącym.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują użytkowane grunty rolne ani leśne.

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

Obszar objęty granicą planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej. Nie występują na tym obszarze żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, (na terenach miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe).

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Z uwagi na zasadniczy cel przystąpienia jakim jest ograniczenie antropopresji na terenie lasów poprzez umożliwienie realizacji atrakcyjnej przestrzeni rekreacyjno-sportowej w bezpośrednim sąsiedztwie (TPK), wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji usługowych dla niewielkiej części terenu zlokalizowanej wzdłuż linii PKM oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Realizacja parku oraz zabudowy ograniczonej do obsługi jego użytkowników pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego dzielnicy Jasień, której rangę podniosły zrealizowane w sąsiedztwie przystanki PKM „Jasień” oraz „Kiełpinek”. Realizacja parku na obszarze planu pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał przewozowy linii PKM.

Ponadto, realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia lub ogólnej powierzchni zabudowy na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu dominują grunty Skarbu Państwa oraz Gminy Miasta Gdańska - większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną Miasta.

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 niezagrożającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez powiększenie strefy zieleni urządzonej ZP62, w której wyznaczone zostały ciągi piesze i pieszo-rowerowe prowadzące od istniejących i projektowanych osiedli w Jasieniu i Kiełpinku oraz przystanków PKM.

Ponadto, w południowej części obszaru pomiędzy linią kolejową a parkiem wskazano tereny o funkcji usług z zielenią towarzyszącą, ograniczonych do usług skierowanych do szerokiego grona użytkowników, tj.: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniona przede wszystkim z ulicy Myśliwskiej (013-KD80) i ulicy Marzeń (poza południowo- zachodnią granicą planu).

Nową zabudowę na obszarze objętym planem obsłużą istniejące poza południową granicą planu sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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 www.brg.gda.pl oraz www.gdansk.pl o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Kielpinek, Jasień - strefa buforowa lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej „Jasień” i „Kielpinek” predysponowany jest do zagospodarowania rekreacyjnego. Powierzchnia zieleni urządzonej powinna zostać powiększona w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto, budowa PKM, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej uzasadniło powiększenie obszaru zieleni urządzonej na części terenu zieleni chronionej. Z kolei, na części zieleni urządzonej z zabudową obsługującą wprowadzono usługi z zielenią towarzyszącą, ograniczone do usług skierowanych do szerokiego grona użytkowników, tj.: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, z wyłączeniem hoteli. Zmiana przeznaczenia z zachowaniem parametrów urbanistycznych i tylko nieznaczne rozszerzenie funkcji wpłyną na polepszenie jakości zagospodarowania, a realizacja ustalonych i zalecanych przestrzeni publicznych takich jak park z możliwością organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe na dojściu do przystanku PKM, wpłyną na poprawę funkcjonowania i integracji osiedla Jasień i Kielpinek.

Na terenach prywatnych (niezainwestowanych) również zostało zmienione dotychczasowe przeznaczenie. Funkcję zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej w południowo-wschodnim fragmencie zastąpiono, także w tym przypadku usługami z zielenią towarzyszącą, zawierającą usługi: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, turystyki, z zachowaniem ogólnej powierzchni inwestycyjnej na poziomie jak w planie obowiązującym.

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

Zmiana przeznaczenia z zieleni chronionej na miejską zieleni urządzonej ogólnodostępną, realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego

– poprzez Pomorską Kolej Metropolitalną (której dwa przystanki znajdują się w sąsiedztwie obszaru planu) oraz system autobusów miejskich.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Od strony obu przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej zostały wyznaczone ciągi: pieszo-rowerowy i pieszo -jezdny stanowiące najdogodniejsze dojście (i dojazd). W planie zostały ustalone również funkcjonujące ciągi piesze zapewniające możliwość dojścia do wnioskowanych funkcji sportowo-rekreacyjnych oraz lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, położonego poza północną częścią planu.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – osiedli Kiełpinek i Jasień. Park, który może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedli, ale także przyczyni się do ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego poprzez zmniejszenie antropopresji do stref zagospodarowanych.

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 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014r. 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 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 39,4 ha, w tym ok. 5 ha stanowią nieruchomości gminne) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Inwestycje publiczne dotyczą urządzenia zieleni miejskiej z ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi na łącznej powierzchni ok. 10 ha. Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 6.5 tys. m², co może przełożyć się na 60-120 nowych miejsc pracy (w zależności od programu funkcjonalnego).

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 29.11.2017 r. do 29.12.2017 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie BRG w dniu 14.11.2017r. o godz.17.00. przybyły w sumie 2 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 12 stycznia 2018 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GLÓWNY SPECJALISTA – Krystyna Narbutt-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Elżbieta Gackowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Katarzyna Olejniczak

mgr inż. arch. Winicjusz Momont

mgr inż. arch. Magdalena Kawka

mgr inż. Joanna Kuchnowska

mgr Beata Ochmańska

inż. Grażyna Opalińska

mgr Maria Włodarska

mgr Anna Gralewska

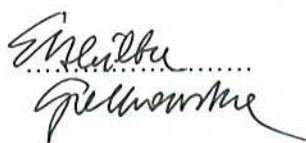
Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.
Danuta Janeczarek
Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Radcy Prawnego:

Pod kątem formalno - prawnym
bez zastrzeżeń
r.pr. K. Wielgosz-Rogocz

Sporządził:
Elżbieta Gackowska



Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek



Zatwierdził:
Wiesław Bielawski



