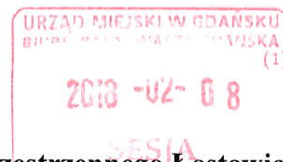


Druk nr 1488

PRMG.0006.4T.2018

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia ..... 2018 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w rejonie ulicy Niepołomickiej 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 2018r. poz. 130), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Łostowice Centrum w rejonie ulicy Niepołomickiej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1921) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,8 ha położony w Gdańsku Łostowice i graniczący od północy z zespołem zabudowy jednorodzinnej oraz z terenem dawnego parku podworskiego, od wschodu z ulicą Niepołomicką, od zachodu z ulicą Wielkopolską, a od południa z niezabudowanymi terenami inwestycyjnymi, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregowa i łańcuchowa,
  - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
  - e) pierzejowa,
  - f) pierzejowa ciągła,
  - g) zwarta zabudowa śródmiejska.
- W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.
- Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej  $100\text{ m}^2$ ,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 8) **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. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym).

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 zamykanym;
- 9) **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;
- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **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;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów:

#### 1. M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

#### 2. KX wydzielone ciągi pieszo-jezdne.

§ 4. 1. Ustalone 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.

**§ 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                                                              | rowerów              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|     |                                                                                                              |                                    | samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3 |                      |
|     |                                                                                                              |                                    | strefa C<br>obszary zabudowy miejskiej                                                                 | obszar całego miasta |
|     |                                                                                                              |                                    | strefa nieograniczonego parkowania                                                                     |                      |
| 1   | 2                                                                                                            | 3                                  | 4                                                                                                      | 5                    |
| 1.  | Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą | 1 mieszkanie                       | min. 2<br>z zastrzeżeniem ust. 4                                                                       | 0                    |
| 2.  | Budynki mieszkalne wielorodzinne                                                                             | 1 mieszkanie                       | min. 1,2                                                                                               | min. 0,8             |
| 3.  | Domy studenckie, internaty                                                                                   | 10 pokoi                           | min. 0,9                                                                                               | min. 10              |
| 4.  | Hotele pracownicze, asystenckie                                                                              | 1 pokój                            | min. 0,4                                                                                               | min. 0,2             |
| 5.  | Schroniska młodzieżowe                                                                                       | 10 łóżek                           | min. 0,9                                                                                               | min. 3               |
| 6.  | Hotele                                                                                                       | 1 pokój                            | min. 0,6                                                                                               | min. 0,1             |
| 7.  | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie                                           | 1 pokój                            | min. 1                                                                                                 | min. 0,1             |
| 8.  | Motele                                                                                                       | 1 pokój                            | min. 1                                                                                                 | min. 0,1             |
| 9.  | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,                                                         | 5 uczestników                      | min. 1<br>z zastrzeżeniem ust. 5                                                                       | min. 0,1             |
| 10. | Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej                                               | 10 łóżek                           | min. 0,9<br>z zastrzeżeniem ust. 6                                                                     | min. 0,1             |
| 11. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>                                                     | 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży | min. 32                                                                                                | min. 20              |
| 12. | Targowiska                                                                                                   | 1000 m <sup>2</sup> pow. terenu    | min. 50                                                                                                | min. 10              |
| 13. | Restauracje, kawiarnie, bary                                                                                 | 100 miejsc konsumpcyjnych          | min. 15                                                                                                | min. 6               |

|     |                                                                                                                 |                                           |                                    |                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 14. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                                     | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej         | min. 5                             | min. 1                 |
| 15. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej                                 | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej         | min. 3                             | min. 1                 |
| 16. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej      | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej         | min. 5<br>z zastrzeżeniem ust. 7   | min.1                  |
| 17. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej         | min. 2,5<br>z zastrzeżeniem ust. 7 | min.1                  |
| 18. | Kościóły, kaplice                                                                                               | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | min. 12                            | min. 3                 |
| 19. | Domy parafialne, domy kultury                                                                                   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej         | min. 3                             | min. 2                 |
| 20. | Kina                                                                                                            | 100 miejsc siedzących                     | min. 5                             | min. 4                 |
| 21. | Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej                                                   | 1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej  | min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru    | min. 10                |
| 22. | Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej                                              | 1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej  | min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru    | min. 8                 |
| 23. | Szkoły podstawowe                                                                                               | 1 pomieszczenie do nauki                  | min. 0,5                           | min. 3                 |
| 24. | Szkoły średnie                                                                                                  | 1 pomieszczenie do nauki                  | min. 1,0                           | min. 6                 |
| 25. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne                                                                              | 10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki | min. 1,5<br>lub<br>min. 4          | min.4<br>lub<br>min. 6 |
| 26. | Przedszkola, świetlice                                                                                          | 1 oddział                                 | min. 3                             | min. 3                 |

|     |                                    |                                      |                                  |          |
|-----|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------|
| 27. | Szpitala, kliniki                  | 1 łóżko                              | min. 1<br>z zastrzeżeniem ust. 7 | min. 0,1 |
| 28. | Rzemiosło usługowe                 | 100 m <sup>2</sup> pow.<br>użytkowej | min. 2                           | min. 1   |
| 29. | Małe obiekty sportu<br>i rekreacji | 100 m <sup>2</sup> pow.<br>użytkowej | min. 4                           | min. 2   |

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

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

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

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

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

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

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

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

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- wolnostojących budynków usługowych,
- budynków użyteczności publicznej,
- budynków produkcyjnych i magazynowych,
- budynków technicznych,
- budowli i obiektów inżynierskich,
- sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
  - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na trzy tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1921**

**1. Numer terenu: 001.**

**2. Powierzchnia terenu:** 2,53 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej: zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje i/lub zabudowę usługową komercyjną i publiczną z dopuszczeniem małych hurtowni do 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c” i „d”, jak na rysunku planu: budynki mieszkalne powyżej 6 mieszkań;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 4) salony samochodowe (z serwisem);
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) stacje paliw;
- 7) myjnie samochodowe;
- 8) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 9) nadziemne parkingi wielopoziomowe.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12, 13 i 18;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdno 002-KX z terenem wydzielonego ciągu pieszo-jezdno 003-KX.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) od strony ulicy Wielkopolskiej (poza granicami planu) – w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren, jak na rysunku planu,
  - b) od strony ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu) – w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna:
    - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 40%,
    - dla pozostałego terenu: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu: 70%,

- b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 30%,
  - c) dla pozostałego terenu: 40%;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna:
      - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
      - dla pozostałego terenu: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dowolna,
    - b) maksymalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „d”, jak na rysunku planu: 16 m,
      - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 13 m,
    - c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
  - 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
    - a) dla każdego budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego maksymalna powierzchnia rzutu części nadziemnych budynku (wydzielonych w przestrzeni, niepołączonych między sobą w poziomie kondygnacji nadziemnych): 450 m<sup>2</sup>,
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
  - 7) formy zabudowy: dowolne z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
  - 8) kształt dachu: stromy;
  - 9) inne:
    - a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,
    - b) minimalna odległość pomiędzy budynkami na poziomie kondygnacji nadziemnych: 8 m; nie dotyczy to odległości od budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.**
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa:
    - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” od ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu),

- b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” z ciągu pieszo – jezdni 003 – KX,
- c) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d” z ciągu pieszo – jezdni 002 – KX;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: dla samochodów osobowych i rowerów zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3 i 4;
- 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 kanalizacja deszczowa i sanitarna w korytarzu infrastruktury, o którym mowa w ust. 18 pkt 1.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: północna część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Łostowice;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 2, ust. 12 pkt 2, 4, 5 i ust. 13;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu, wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 3) obowiązuje 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, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) oś widokowa, jak na rysunku planu, zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka w kierunku północno-zachodnim;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 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 mieszkaniowo – usługowym).

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;
- 3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) korytarz infrastruktury technicznej dla planowanej kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przebiegający od południowej granicy planu poprzez teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 003-KX do terenu wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego 002-KX;
- 2) dopuszcza się garaże boksowe w przypadku realizacji domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkaniowych;
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25;
- 4) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego, obsługującego również obszary poza granicami terenu.

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

- 1) 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.;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 3) zalecany przebieg korytarza infrastruktury, o którym mowa w ust. 18 pkt 1, dla przewodów, o których mowa w ust. 9 pkt 10, jak na rysunku planu;
- 4) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1921**

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,13 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KX – teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, z dopuszczeniem obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów, budek telefonicznych, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2, ust. 13 i § 6 ust. 3.

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

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

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

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

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Łostowice;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2, ust. 13 i § 6 ust. 3;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zastosowanie do utwardzania powierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1921**

**1. Numer terenu:** 003

**2. Powierzchnia terenu:** 0,10 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KX – teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego z dopuszczeniem obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów, budek telefonicznych, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2, ust. 13 i § 6 ust. 3.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:

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

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Łostowice;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2, ust. 13 i § 6 ust. 3;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 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:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zastosowanie do utwardzania powierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej.

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

**1.** część graficzna - rysunek planu Łostowice Centrum w rejonie ulicy Niepołomickiej w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

**2.** rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

**3.** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

**§ 13.** Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVIII/1333/10 z dnia 29 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1696 z dnia 29 czerwca 2010r.).

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

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**

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

1. Karta terenu nr 002-KX, teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego wraz z uzbrojeniem o długości około 128 mb.

2. Karta terenu nr 003-KX, teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego wraz z uzbrojeniem o długości około 86 mb.

**II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ POZA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI DRÓG**

1. Budowa przewodu kanalizacji deszczowej długości 75 m w korytarzu infrastruktury technicznej w terenie nr 001-M/U31.

2. Budowa przewodu kanalizacji sanitarnej długości 30 m w korytarzu infrastruktury technicznej w terenie nr 001-M/U31.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

**UZASADNIENIE**  
**Łostowice Centrum w rejonie ulicy Niepołomickiej w mieście Gdańsku**  
**[nr planu 1921]**

**I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

**1. Podstawa prawna**

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XV/404/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.10.2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w rejonie ulicy Niepołomickiej w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny planu 1921).

**2. Położenie**

Obszar, o powierzchni około 2,8 ha, położony jest w Łostowicach. Projekt planu obejmuje częściowo teren objęty ochroną konserwatorską dawnej zabudowy wsi Łostowice. Obszar objęty projektem planu graniczy od północy z zespołem zabudowy jednorodzinnej oraz z terenem dawnego parku podworskiego, od zachodu z ulicą Niepołomicką, od wschodu z ulicą Wielkopolską, a od południa z niezabudowanymi terenami inwestycyjnymi.

**3. Cel sporządzenia planu**

Celem sporządzenia planu jest korekta parametrów zabudowy, zasad i warunków zagospodarowania dla części terenu objętego ochroną konserwatorską w związku z pozytywną opinią Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie możliwości niewielkiego zwiększenia parametrów zabudowy ustalonych w obowiązującym planie miejscowym.

Celem sporządzenia planu jest również dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych a także do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej regulacja przebiegu Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

**4. Plany obowiązujące**

Wskazany do objęcia planem teren znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum, o numerze ewidencyjnym 1815. Obowiązujący plan w granicach przystąpienia ustala teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

Obszar w granicach przystąpienia stanowi własność prywatną, za wyjątkiem wydzielonych gminnych ciągów pieszo-jezdných (002-KX i 003-KX). Na części działek prywatnych znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i bliźniacza. Od strony ulicy Wielkopolskiej zlokalizowany jest obiekt wielorodzinny (8 mieszkań) z funkcją usługową w parterze, a od strony ulicy Niepołomickiej przedszkole. Pozostały teren pozostaje niezagospodarowany, z zielenią ruderalną.

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

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUIKZP)

uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku, który określa przedmiotowy obszar, jako teren o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Ustalone w planie przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest w pełni uzasadnione biorąc pod uwagę między innymi istniejące zagospodarowanie i ustalone przeznaczenie w obowiązującym do tej pory planie.

Zgodnie ze Studium „oznaczenia na rysunku studium należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu (...) studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu (...). Zgodnie z założeniami „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). W związku z powyższym przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w pełni odpowiada kierunkom w studium a więc nie narusza 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 ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Parametry i warunki zabudowy umożliwiają lokalizację wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto ustala się dachy strome w nawiązaniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzono również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Ze względu na istniejące rozproszenie i formę zabudowy w okolicy ogranicza się maksymalną powierzchnię rzutu jednego budynku oraz ustala minimalne odległości między budynkami, dla utrzymania jednolitej struktury zabudowy.

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

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i uwarunkowań występujących na tym terenie, przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym. Na terenie tym nie występują obszary, ani obiekty chronione w rozumieniu przepisów Ustawy o ochronie przyrody oraz inne obszary cenne przyrodniczo. Ochroną planistyczną objęty został dorodny dąb o wysokich walorach krajobrazowych, który w zapisach projektu planu określony został jako drzewo do zachowania. Realizacja projektu planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi, będą jednak miały miejsce typowe zmiany środowiska związane z wprowadzeniem zabudowy – m.in. likwidacja części powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie siedlisk i możliwości migracji fauny oraz przekształcenie fizjonomii krajobrazu. Sporządzany projekt planu stanowić będzie niewielką zmianę wcześniej przyjętego dokumentu dotyczącą zmiany maksymalnej wysokości zabudowy, kształtu dachu, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Na tej podstawie Prezydent

Miasta Gdańska po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo RDOŚ.Gd.PNII.411.4.43.2015.NB.1 z dnia 01.12.2015r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gdańsku (SE.ZNS-80/490p-o/8/GS/15 z dnia 02.12.2015r.) odstąpił od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na obszarze projektu planu nie występują grunty leśne.

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

Północna część projektu planu objęta została strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Łostowice. Natomiast żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków 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 między innymi poprzez zapisy ustalające odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób niepełnosprawnych. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi realizuje się także poprzez zapisy dotyczące obowiązującego poziomu hałasu.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Teren objęty opracowaniem jest częściowo zagospodarowany, a wprowadzone zmiany względem obowiązującego planu pozwolą na efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni mieszkaniowo-usługowej, co przełoży się na podniesienie walorów ekonomicznych tego terenu.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. Na terenach gminnych wprowadzone zostały dwa tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych. Natomiast pozostałe tereny prywatne przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Niewielka powierzchnia gruntów prywatnych i Skarbu Państwa jest przeznaczona pod ciąg pieszy i przewidziana jest do wykupu na rzecz gminy.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej i Dyrektorem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

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

Potrzeby interesu publicznego realizowane są poprzez wprowadzenie funkcji wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych (zapewniających obsługę komunikacyjną przyległego terenu

mieszkaniowo-usługowego). Także wprowadzenie ciągu pieszego łączącego oba wydzielone ciągi pieszo-jezdne zabezpieczają interes publiczny.

**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):**

Zapisy planu umożliwiają lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania. W projekcie planu uwzględniony został korytarz infrastruktury technicznej, w przebiegu, którego planowana jest kanalizacja deszczowa i sanitarna.

Ze względu na ochronę przeciwpowodziową wprowadzono obowiązek zachowania istniejącego natężenia wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej. Ograniczenie to zapisano w postaci maksymalnego dopuszczalnego współczynnika spływu dla poszczególnych terenów inwestycyjnych - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych wynosi 0,25.

W odległości 4 m od istniejącego kanału deszczowego zaleca się pas wolny od zabudowy oraz zagospodarowanie umożliwiające dojazd w celach eksploatacyjnych.

Ponadto ustala się utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego, obsługującego również obszary poza granicami terenu.

Pozostałe punkty dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów zgodnie z dostępnością lub indywidualnymi preferencjami. Teren znajduje się w strefie dostępu do mediów szerokopasmowych.

Powiązanie drogowe obszaru objętego granicami planu z podstawowym układem drogowym miasta zapewniają ulice: Wielkopolska i Niepołomska.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl) o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w rejonie ulicy Niepołomickiej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

Projekt planu z 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 o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Ujeścisko – Łostowice z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

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

Cel publiczny realizowany jest poprzez ustalenia planu wydzielające ciągi pieszo-jezdne wraz z ciągiem pieszym łączącym oba te tereny. Natomiast cel prywatny realizowany jest poprzez zwiększenie intensywności dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co pozwoli na realizację zabudowy wielorodzinnej, przyjętej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi.

Obszar znajduje się w zwartej i wykształconej strukturze zabudowy mieszkaniowej i ma dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich.

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

Główny układ komunikacyjno-drogowy nie ulega zmianie. Istniejące dojazdy zostały ustalone, jako wydzielone ciągi pieszo-jezdne oraz dodatkowo ustalono ciąg pieszcy ułatwiający i znacznie skracający połączenie piesze pomiędzy ulicą Wielkopolską a ulicą Niepołomicką. W planie uregulowano również zasady realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

**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 położony jest w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej, ale także wielorodzinnej. W funkcji mieszkaniowej mieści się również uzupełniająca zabudowa usługowa. Nowa zabudowa, zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna wraz z usługami, która może powstać dzięki ustaleniom projektu planu przyczyni się do podniesienia atrakcyjności tego rejonu.

Szczegółowe analizy wykazały, że teren objęty granicami planu mieści się w obszarze wyznaczonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i niewielka intensyfikacja zabudowy jest uzasadniona w tym miejscu. Planowana zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie i kontynuację istniejącej struktury i pozwoli na jej wypełnienie na terenach niezabudowanych. W niedalekim sąsiedztwie zaplanowano wspomagające centrum dzielnicowe.

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

Projekt planu 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 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. „Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych”.

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

Projekt planu zakłada realizację ciągu pieszego, który ustalony jest na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa i właścicieli prywatnych. W celu realizacji ustaleń planu niezbędne będzie nabycie przez Miasto prawa własności tych nieruchomości.

Ustalenia projektu planu zmieniają przeznaczenie terenów o łącznej powierzchni 0,23 ha z zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalonej w planie obowiązującym na ciągu pieszo-jezdne w projekcie planu; są to tereny Gminy Miasta Gdańsk.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, (w tym 2,6 ha to grunty prywatne, a ok 60 m<sup>2</sup> to grunty Skarbu Państwa), która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

## **II. PROCEDURA**

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 29 listopada 2017 r. do 29 grudnia 2017 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie BRG w dniu 20 grudnia 2017 o godz.17.00 przybyły w sumie 4 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 12 stycznia 2018 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Prognozowane skutki realizacji ustaleń projektu planu nie będą znaczące, nie będą powodowały zmiany w środowisku oraz nie będą wpływały na zdrowie ludzi i nie będą źródłem oddziaływań skumulowanych oraz transgranicznych. Na tej podstawie Prezydent Miasta Gdańska, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gdańsku odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o czym poinformował w ogłoszeniu prasowym w Gazecie Wyborczej z dnia 4 stycznia 2016 roku.

### **2. Podstawa uchwalenia**

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

#### **ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| DYREKTOR BIURA           | mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek         |
| ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA | mgr inż. arch. Wiesława Szermer            |
| GŁÓWNY SPECJALISTA       | mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska |
| KIEROWNIK ZESPOŁU        | mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka         |
| PROJEKTANT PROWADZĄCY    | mgr inż. arch. Katarzyna Olejniczak        |
|                          | mgr inż. arch. Aleksandra Przyk            |

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Elżbieta Gackowska  
mgr inż. arch. Winicjusz Momont  
mgr inż. Judyta Rychlewska  
mgr inż. Marta Leś-Szczechowska  
mgr Beata Ochmańska  
mgr Alicja Wołczak  
Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

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

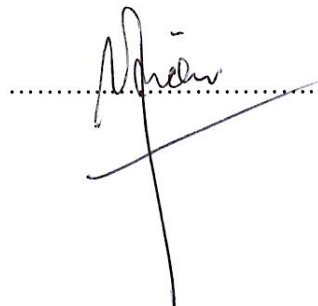
Sporządził  
Katarzyna Olejniczak



Zaakceptował:  
Edyta Damszel-Turek



Zatwierdził:  
Wiesław Bielawski



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

  
Danuta Janiczarek  
Sekretarz Miasta Gdańska