

**UCHWAŁA NR XXII/602/16**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe  
rejon ulicy Fabrycznej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsku” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsku z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Fabrycznej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2242) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 11,35 ha., położony w Kokoszkach Mieszkaniowych, w rejonie ulic Nowatorów, Kartuskiej i Fabrycznej. Ograniczony od zachodu - terenem Parku Przemysłowo-Technologicznego „Maszynowa”, od północy - terenem należącym do dawnego Cefarmu, od wschodu ulicą Osiedlową i Fabryczną, a od południa ulicą Kartuską (odcinek tej ulicy nie jest włączony w obszar opracowania). W północnej części włączono do opracowania pojedyncze niezagospodarowane działki, położone na południe od ulicy Metalowców.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane 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** - mieszkanie:

a) właściciela podmiotu gospodarczego,

b) stróża lub

c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak 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;

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) **miejsce postojowe dla 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 postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych 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 miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym.

8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, 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.

9) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

10) **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;

11) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

12) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

13) **slup ogłoszeniowo-reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastoslupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;

14) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

15) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

### § 3.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa:

1) **MN21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** – domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe;

2) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

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

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

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

**U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,

- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,

- salony samochodowe (z serwisem),

- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- budynki zamieszkania zbiorowego,

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

**M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.** W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

#### 5. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa:

**P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.** Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług:

##### a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania odpadów,
- magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
- obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

##### b) dopuszcza się:

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone do okresowego pobytu ludzi,
- ekspozycje, np. pojazdów, na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży.

#### 6. Zieleń i wody:

**ZP62 zieleń urządzona** miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,
- b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

#### 7. Komunikacja:

- 1) **KD81 ulice lokalne;**
- 2) **KD82 ulice zbiorcze;**
- 3) **KX wydzielone ciągi : piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

8. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 7, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

#### 9. Infrastruktura techniczna:

**D** odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zieleń urządzoną, o której mowa w ust. 6.

#### § 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.

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 – 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 postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
4.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
5.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1
6.	Motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1
7.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
8.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust.7	MIN. 1
14.	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 z zastrzeżeniem ust.7	MIN. 1
15.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa MIN. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej	MIN. 8

			lub MIN. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	
16.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
17.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
18.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	MIN. 2	MIN. 1
19.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
20.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
21.	Stacje bezobsługowe	-	0	0
22.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	MIN. 2	MIN. 1
23.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
24.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN. 2	0
25.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1
27.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Południe, Port, Zachód	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 40	MIN. 15

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla 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 postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

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

## § 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych;

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) w pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m<sup>2</sup> :

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80
G	120

- 2) ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:

- a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
- b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
- c) nie wychodzących poza obris ściany, na której są umieszczane;

- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;

- 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;

- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;

- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;

- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródki posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;

- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;

- 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> :

a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,

b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

## § 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

### 1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) wolnostojących budynków usługowych;
- 2) budynków użyteczności publicznej;
- 3) budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 4) budynków technicznych;
- 5) budowli i obiektów inżynierskich;
- 6) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.];
- 7) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 8) ogrodzeń placów budowy.

### 2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów

- 1) 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);
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 3) 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 pkt. 5 i pkt.6;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) 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;
- 6) dla kondygnacji poddasza budynku należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę;
- 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

### 3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

## § 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 12 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 012.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.



## § 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-P/U41** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 3,98 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej.**
4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
  - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 4) w strefach ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od skrzyżowań: ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Kartuską (poza granicami planu), od ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Fabryczną (009-KD81) oraz od ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Metalowców (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tych skrzyżowań, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
  - 5) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy:
    - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 3 m od północnej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
    - b) pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 3,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0
  - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - a) minimalna – nie ustala się,
    - b) maksymalna – 18 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 153 m n.p.m.
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 7) formy zabudowy: dowolne;
  - 8) kształt dachu: dowolny.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) wielkość działki: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
  - 2) szerokość frontu działki: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Nowatorów (010-KD82) ograniczona zgodnie z przepisami odrębnymi, z ciągu pieszo-jezdnego (ulicy Geodetów) poza północną granicą planu;

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

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) pojedyncze szpalery drzew do wprowadzenia wzdłuż ulicy Nowatorów 010-KD82 - jak na rysunku planu;

2) dla szpalerów drzew wymienionych w pkt 1 ustala się zagospodarowanie wokół drzew zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się: wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;

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

4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji minimum 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Nowatorów;

2) na terenie występuje obniżenie zwierciadła wód gruntowych systemem rowów lub drenaży;

3) podziały geodezyjne powinny uwzględniać ograniczenia w dostępie od ulicy Nowatorów (010-KD82), o których mowa w ust. 9 pkt 1.

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

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

2) istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) zaleca się lokalizację wlotu skrzyżowania lub połączenia drogi wewnętrznej w ramach planowanego skrzyżowania ulicy Nowatorów (010-KD82) z ulicą Fabryczną (009-KD81) - jak na rysunku planu.

## § 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,97 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej.**

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) szpitale i domy opieki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;

3) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;

4) w strefach ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od skrzyżowań: ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Kartuską (poza granicami planu), od ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Fabryczną (009-KD81), od ul. Kartuskiej (poza granicami planu) z ul. Fabryczną (009-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tych skrzyżowań, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;

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

6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 3 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Fabrycznej (009-KD81), jak na rysunku planu,

b) pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0

5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- a) minimalna – nie ustala się,
- b) maksymalna – 18 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 156 m n.p.m.
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Fabrycznej (009-KD81);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: części terenu – jak na rysunku planu - objęte strefami konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ulicy Nowatorów 010-KD82, jak na rysunku planu;
- 2) dla szpaleru drzew wymienionego w pkt 1 ustala się zagospodarowanie wokół drzew zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się: zmianę składu gatunkowego drzewostanu, wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji minimum 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 5) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Nowatorów i ulicy Kartuskiej z uwzględnieniem ich rozbudowy.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Nowatorów i Kartuskiej;
  - 2) na terenie występuje obniżenie zwierciadła wód gruntowych systemem rowów lub drenaży.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 3) zaleca się utrzymanie funkcji istniejącego ciągu pieszego (łąiącego rejon skrzyżowania ul. Kartuskiej z ul. Nowatorów z rejonem przystanku autobusowego przy ul. Fabrycznej) - do czasu likwidacji przystanku autobusowego przy ulicy Fabrycznej.

## § 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 003.
2. Powierzchnia terenu: 1,11 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **ZP62 teren zieleni urządzonej.**
4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12;
  - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
  - 3) ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż przebiegu kolektora Morena, łąiący ulicę Fabryczną (009-KD81) z ulicą Osiedlową (008-KD81) - jak na rysunku planu;
  - 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (w formie latarni, małej architektury);
  - 5) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
  - 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, w odległości 4m od:
    - a) północnej linii rograniczającej terenu,
    - b) wschodniej linii rograniczającej terenu,
    - c) skrajni kanału sanitarnego (kolektora „Morena”),
    - d) granicy działki drogowej ulicy Fabrycznej o nr 400/2 obr. 35, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3);
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2
  - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - a) minimalna – nie ustala się,
    - b) maksymalna – 9 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 149 m n.p.m.
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 7) formy zabudowy: dowolne;
  - 8) kształt dachu: dowolny.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki: dowolna;
  - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Fabrycznej (009-KD81), od ulicy Osiedlowej (008-KD81);
  - 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla samochodów osobowych - maksymalnie 2,
    - 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;
  - 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) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż ulicy Nowatorów 010-KD82, jak na rysunku planu;
  - 2) dla szpaleru drzew wymienionego w pkt 1 ustala się zagospodarowanie wokół drzew zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się: wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nosniki reklam: zgodnie z ust. 6 pkt 2;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne:
    - a) dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. b) oraz § 4 ust. 3,
    - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób określony w ust.6 pkt 4;
  - 5) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem pkt 6 i ust. 6 pkt 3;
  - 6) inne: dopuszcza się lokalizację boiska ze sztuczną nawierzchnią.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania;
  - 2) do czasu realizacji skrzyżowania ulicy Fabrycznej (009-KD81) z ulicą Nowatorów (010-KD82) zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się funkcjonowanie i modernizację ulicy Fabrycznej w obecnym przebiegu (w ramach terenu 003-ZP62).
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) istniejące ujęcie wody do likwidacji;
  - 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Nowatorów;
  - 3) dopuszcza się realizację boiska o nawierzchni sztucznej w dowolnej lokalizacji.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 2) zaleca się wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż północnej granicy terenu;
  - 3) istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału, pas wolny od nasadzeń zielenią wysoką co najmniej 2,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
  - 4) zaleca się zachowanie szpaleru drzew wzdłuż ulicy Fabrycznej 009-KD81;
  - 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

## § 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 1,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową M22, o której mowa w § 3 ust. 1. pkt 2) i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;
- 3) zabudowa szeregowa.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zabudowa zagrodowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od lini rozgraniczającej terenu ulicy Osiedlowej (008-KD81), jak na rysunku planu,
  - b) pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,7 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna – nie ustala się,
  - b) maksymalna – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 153 m n.p.m.
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;



- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Osiedlowej (008-KD81), od ulicy Instalatorów (007-KX);
  - 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
  - 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicach działek budowlanych, nie przylegających do ulicy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 2) istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
  - 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

### § 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 005.
2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2) i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3. - w proporcjach do max. 30% powierzchni całkowitej budynku dla funkcji usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;
- 3) zabudowa szeregowa.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejące usytuowanie budynku gospodarczego na granicy działki, na terenie nieruchomości przy ul. Instalatorów 12.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 5 m od północnej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
- b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Osiedlowej (008-KD81) i terenu ulicy Instalatorów (007-KX), jak na rysunku planu,
- c) pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

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

5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- a) minimalna – nie ustala się,
- b) maksymalna: dla zabudowy o dachu stromym - 11 m, dla zabudowy o dachu płaskim - 10 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku o dachu: stromym - 154 m n.p.m, płaskim - 153 m n.p.m.;
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

7) formy zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza;

- 8) kształt dachu: dowolny.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki: dowolna;
  - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Osiedlowej (008-KD81), od ulicy Instalatorów (007-KX), od ulicy Metalowców (poza granicami planu);
  - 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
  - 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie dotyczy.
- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

## § 14.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową M22, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2) i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3. - w proporcjach do max. 30% powierzchni całkowitej budynku dla funkcji usługowej.
4. Funkcje wyłączone:
  - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;
  - 3) zabudowa szeregowa.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
  - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
  - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
  - 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
  - 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy:
    - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od lini rozgraniczającej terenu ulicy Inżynierskiej (007-KX), jak na rysunku planu,
    - b) pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5
  - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - a) minimalna – nie ustala się,
    - b) maksymalna: dla zabudowy o dachu stromym - 11 m, dla zabudowy o dachu płaskim - 10 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku o dachu: stromym - 153 m n.p.m, płaskim - 152 m n.p.m.;
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 7) formy zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza;
  - 8) kształt dachu: dowolny.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
  - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Instalatorów (007-KX), od ulicy Rozwojowej (poza granicami planu);
  - 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
  - 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

## § 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007-KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 007.
2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego** - ulica Instalatorów.
4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
  - 2) zasady lokalizowania nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 4) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;
  - 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
  - 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) wielkość działki: dowolna;
  - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: od ulicy Osiedlowej (008-KD81), od ulicy Rozwojowej (poza granicami planu);
  - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2, 3, 4;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5 oraz § 4 ust. 3;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## § 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **008-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 008.
2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: **KD81 teren ulicy lokalnej** – odcinek ulicy Osiedlowej.
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 40,5 m ;
  - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
  - 4) wyposażenie minimalne: chodnik.
5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Fabryczną (009-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Metalowców (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Szafranową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Św. Brata Alberta (poza granicami planu).
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne:
    - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b) oraz § 4 ust. 3,
    - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
11. Stawka procentowa: 30%.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m.

## § 17.

### KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **009-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 009.
2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: **KD81 teren ulicy lokalnej** – ulica Fabryczna.
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,0 m do 25,5 m;
  - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
  - 4) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nowatorów (010-KD82), poprzez jezdnię serwisową ulicy Kartuskiej (poza granicami planu).
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu – jak na rysunku planu - objęta strefą konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe,
    - c) w strefach ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od skrzyżowań: ul. Fabrycznej (009-KD81) z ul. Kartuską (poza granicami planu), ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Fabryczną (009-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 3;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 8;
  - 4) urządzenia techniczne:
    - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b) oraz § 4 ust. 3,
    - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;



- 5) zielen: dopuszcza się.
11. Stawka procentowa: 30%.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m.

## § 18.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **010-KD82** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 010.
2. Powierzchnia terenu: 1,20 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: **KD82 teren ulicy zbiorczej** – odcinek ulicy Nowatorów.
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 32,0 m do 48,5 m;
  - 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
  - 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.
5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Budowlanych (poza granicami planu).
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu – jak na rysunku planu - objęta strefą konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe:
    - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
    - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
    - c) w strefach ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od skrzyżowań: ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Kartuską (poza granicami planu), od ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Fabryczną (009-KD81) oraz od ul. Nowatorów (010-KD82) z ul. Metalowców (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2, 3.
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 8;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b) oraz § 4 ust. 3,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m.

## § 19.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **011-D** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **D teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej** - rów odwadniający.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji nośników reklam;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

4) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Nowatorów (010-KD82) poprzez teren 001-P/U41, od ulicy Geodetów (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów - wyklucza 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) szpaler drzew do zachowania;
  - 2) dla szpaleru drzew wymienionego w pkt 1, ustala się zagospodarowanie wokół drzew zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się: zmianę składu gatunkowego drzewostanu, wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## § 20.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **012-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2242

1. Numer terenu: 012.
2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową MN21, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3.
4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11,17;
  - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
  - 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
  - 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%, z zastrzeżeniem ust. 17;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 17;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5 z zastrzeżeniem ust. 17;
  - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - a) minimalna – nie ustala się,
    - b) maksymalna – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 150 m n.p.m.
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
  - 8) kształt dachu: dowolny.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki: dowolna;
  - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Osiedlowej (008-KD81), od ulicy Szafranowej (poza granicami planu), od ulicy Fundamentowej (poza granicami planu);
  - 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 17;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
  - 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza wschodnią granicą planu - dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

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

- 1) istniejący kolektor „Morena” – kanał sanitarny o średnicy 1,0 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) zagospodarowanie terenu integralnie związane z zagospodarowaniem terenu sąsiadującego poza wschodnią granicą planu.

### § 21.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Fabrycznej 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).

### § 22.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Kartuskiej – część zachodnia w mieście Gdańsku, uchwała nr VII/146/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 z 18.06.2003r., poz. 1294 ).

### § 23.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Fabrycznej w mieście Gdańsku był wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu w dniach od 01 września 2015 roku do 30 września 2015 roku, od 30 października 2015 roku do 30 listopada 2015 roku oraz od 1 lutego 2016 roku do 1 marca 2016 roku.

#### **Po pierwszym wyłożeniu w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wniesli:**

#### **I. Pani XY\* , Gdańsk - pismo z dnia 29.09.2015r. (wpłynęło 02.10.2015r.), która:**

1) wnosi o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej do 4 mieszkań na terenie 004-M/U31

##### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: wzdłuż ok. 90% długości ulicy Osiedlowej (008-KD81) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o charakterze ekstensywnym, z pojedynczymi usługami towarzyszącymi i o niewielkich parametrach urbanistycznych. Jest to zwarty i dość jednorodny kompleks osiedlowy o charakterze jednorodzinnym. Teren 004 jest jego integralną częścią, o czym świadczy zabudowa jednorodzinna bezpośrednio po drugiej stronie ulicy Osiedlowej (na wysokości terenu 004). Jedynie pierwsze 100 m tej ulicy graniczy z osiedlem wielorodzinnym przy ul. Fundamentowej, tam również od strony ulicy zlokalizowane są funkcje usługowe. Ze względu na aktualny charakter zabudowy na terenie 004, bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz umiejscowienie, teren ten nie kwalifikuje się na lokalizację tutaj zabudowy mieszkaniowej powyżej 2 mieszkań , czyli wielorodzinnej.

2) wnosi o dopuszczenie możliwości realizacji domów w zabudowie bliźniaczej na terenie 004-M/U31

##### **Uwaga uwzględniona**

#### **II. Stowarzyszenie Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki – uchwała z dnia 29.09.2015r. (wpłynęła 14.10.2015r.), które:**

3) wnosi o wydzielenie liniami rozgraniczającymi ustalonego na działce nr 399 ciągu pieszo-rowerowego od ul. Fabrycznej do ul. Osiedlowej (z terenu 003-ZP62) – w celu zapewnienia komunikacji pieszej i rowerowej między ulicą Nowatorów a osiedlem przy ul. Fundamentowej i przedszkolem

##### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ustalony w projekcie planu ciąg pieszo-rowerowy jest obligatoryjny, a jego przebieg określono dokładnie w karcie terenu jak i na rysunku planu – przebiega wzdłuż kolektora Morena. Ponadto teren ten jest własności gminy Miasta Gdańsk, co dodatkowo zabezpiecza wymóg realizacji ciągu. W związku z tym nie ma potrzeby oraz nie praktykuje się wydzielenia osobną strefą terenową ciągów pieszych, bądź pieszo-rowerowych w terenach zielonych aby nie ograniczać swobodnego kształtowania zieleni w przyszłości.

4) wnosi o przeznaczenie całej działki nr 399 na cele zieleni urządzonej ZP62 (karta terenu 012-U33) - z uwagi na potrzebę zagospodarowania dodatkowego terenu rekreacji dla seniorów

##### **Uwaga uwzględniona**

5) wnosi o usunięcie ciągu pieszo-rowerowego 013-KX i przeznaczenie go na cele zabudowy usługowej U33 – z uwagi na brak w tym miejscu utartej ścieżki przez mieszkańców

##### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Przedmiotowy ciąg pieszo-rowerowy został ustalony w projekcie planu w wyniku analizy ciągów pieszych, wykonanej na etapie procedowania planu. Według niej wydeptana ścieżka pomiędzy ulicą Fabryczną a rejonem skrzyżowania ul. Nowatorów z ul. Kartuską jest jednoznacznym dowodem na przemieszczanie się mieszkańców przez ten obszar. Jest to droga mieszkańców Smęgorzyna do: przedszkola publicznego przy ul. Osiedlowej, przystanku autobusowego przy ul. Fabrycznej, jak i usług zlokalizowanych przy tej ulicy. Z kolei dla mieszkańców osiedla

wielorodzinnego przy ul. Fundamentowej i mieszkańców zabudowy jednorodzinnej z okolic ulicy Osiedlowej jest to skrót pieszy do szkoły podstawowej nr 83 przy ul. Stokłosa 1, do której przynależą dzieci z tego obwodu (zgodnie z uchwałą nr X/251/15 Rady Miasta Gdańska z 28.05.2015 roku).

W projekcie planu przebieg ww. ciągu został skorygowany w stosunku do istniejącego przebiegu wydeptanej ścieżki, tak by się kończył w rejonie skrzyżowania ulicy Fabrycznej z ul. Osiedlową. W przypadku przebudowy ulicy Fabrycznej w przyszłości, to właśnie w rejonie skrzyżowania zostanie zrealizowane przejście dla pieszych.

### **III. Pani XY\* i Pan XY\*, Gdańsk – pismo z dnia 13.10.2015r. (wpłynęło 14.10.2015r.), którzy:**

6) wnoszą o ustalenie dostępności drogowej do terenu 001-P/U41 z ulicy Nowatorów poprzez wlot skrzyżowania jak na rysunku planu

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Dostępność drogowa do ww. terenu z ulicy Nowatorów została ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi, a wlot skrzyżowania lub połączenie dróg wewnętrznych został pokazany na rysunku planu w zalecanej lokalizacji. Podłączenie ww. terenu będzie możliwe w dowolnym miejscu, uzgodnionym wcześniej przez właściwego zarządcę drogi na etapie pozwolenia na budowę. Rozwiązanie drogowe ustalające dokładną lokalizację wlotu skrzyżowania lub połączenia dróg wewnętrznych w miejscu skrzyżowania z ulicą Fabryczną, zostało przedłożone Zarządowi Dróg i Zieleni w Gdańsku do uzgodnienia i spotkało się z jego brakiem, w związku z tym nie może zostać ustalone w projekcie planu. Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uzyskać pozytywne uzgodnienie właściwego zarządcy drogi.

7) wnoszą o usunięcie wymogu wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulicy Nowatorów na terenie 001-P/U41

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Na terenach sąsiadujących wzdłuż ulicy Nowatorów ustalono szpalery drzew do wprowadzenia, po to by podkreślić istniejące podziały funkcjonalno-przestrzenne tych obszarów. Rozwiązanie to ma na celu oddzielenie wizualne terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym zachodniej części Kokoszek, od terenów w części wschodniej o przeznaczeniu usługowym i mieszkaniowym, które w przyszłości będą zaopatrywać okolicznych mieszkańców w usługi. Dodatkowe szpalery podkreślą rangę ulicy Nowatorów jako głównego ciągu komunikacyjnego tego obszaru w relacji północ-południe. Takie kształtowanie przestrzeni jest zgodne z polityką miasta dla tego rejonu zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Z uwagi na znaczną wielkość przedmiotowego terenu i wymóg przeznaczenia min. 10% powierzchni terenu na powierzchnię biologicznie czynną oraz posadzenia min. 1 drzewa na 5 stanowisk postojowych, przyszły inwestor będzie zobowiązany do zagospodarowania części swojej działki w postaci zieleni. Projekt planu wskazuje formę realizacji tych wymogów, najbardziej przez Miasto oczekiwaną ze względu na ład przestrzenny - tj. w postaci szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu od strony ulicy Nowatorów. Szpalery drzew są bardzo ważnym elementem krajobrazu naturalnego, który w przyszłości, po przebudowie układu drogowego dodatkowo wzbogaci cały obraz dzielnicy.

8) wnoszą o zmianę szerokości zalecanego pasa wolnego od zabudowy od skrajni kolektora „Morena” z 5m na 4m w terenie 001-P/U41

#### **Uwaga uwzględniona**

9) wnoszą o usunięcie z karty terenu 001-P/U41 zalecenia o zapewnieniu dostępu technologicznego wzdłuż rowu melioracyjnego S-15

#### **Uwaga uwzględniona**

10) wnoszą o zmianę parametru wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu 002-U33 z maksymalnie 40% na maksymalnie 60%

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: ww. parametr na poziomie max. 60% w rejonie Kokoszek ustalany jest w planach miejscowych najczęściej dla terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym, na których realizują się głównie hale magazynowo-spedycyjne, centra logistyczne, tak jak ma to miejsce w rejonie Parku Przemysłowego „Maszynowa”. Taka zabudowa charakteryzuje się stosunkowo niską wysokością i dużą powierzchnią zabudowy. Zgodnie z analizą parametrów urbanistycznych wykonaną podczas procedowania planu, w rejonie opracowania nie występują tereny usługowe i usługowo-



mieszaniowe o większej niż 40% powierzchni zabudowy według aktualnego zagospodarowania, jak i maksymalnych parametrów w zapisach obowiązujących planów miejscowych. Ostatecznym aspektem, który utrudnia zagospodarowanie przedmiotowego terenu na tak wysokim poziomie pokrycia działki zabudową, jest niekorzystny, trójkątny kształt terenu. Przy spełnieniu wszystkich wymogów planu m.in. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowaniu części terenu na cele obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia parkingowego - niemożliwe staje się wykorzystanie go w tak dużym procencie.

11) wnoszą o usunięcie wymogu wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulicy Nowatorów na terenie 002-U33

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w ust. III pkt 7)

12) wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu 013-KX tj. wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego na ciąg pieszo - jezdny lub jego likwidację i włączenie do strefy usługowej 002-U33

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Dla terenów usługowych 002-U33 i 014-U33 ustalona została obsługa komunikacyjna od ulicy Fabrycznej bez ograniczeń, w związku z tym nie ma potrzeby wydzielania dodatkowej strefy drogowej w postaci ciągu pieszo-jezdnego do obsługi komunikacyjnej tych obszarów. Natomiast plan nie ogranicza możliwości realizacji w terenach 002-U33 i 014-U33 ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych, a nawet dróg wewnętrznych w ramach ich zagospodarowania, zgodnie z definicją „terenu” zawartą w projekcie planu.

Uzasadnienie pozostawienia ciągu pieszo-rowerowego 013-KX uzasadnia się jak w ust. II pkt. 5)

13) wnoszą o zmianę parametru wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu 014-U33 z maksymalnie 40% na maksymalnie 60%

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w ust. III pkt 10)

14) wnoszą o ustalenie dla terenu 014-U33 dodatkowo obsługi komunikacyjnej od ulicy Kartuskiej – poprzez istniejący zjazd poza granicami planu

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ze względu na klasyfikację drogową ulica Kartuska jest ulicą główną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999r. W związku z tym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostęp drogowy do niej z terenów sąsiadujących jest ograniczony. Zjazdy do pojedynczych nieruchomości zostały wykluczone. Dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę dopuszczono wyjątkowo zjazdy z jedni serwisowych. W przypadku przedmiotowego terenu, od strony ulicy Kartuskiej nie ma ulicy serwisowej i nie ma możliwości takiego rozwiązania dostępu drogowego. Obsługa ww. terenu powinna odbywać się z innych dróg niższej klasy. W projekcie planu dostępność drogową została ustalona z ulicy Fabrycznej bez ograniczeń. Dodatkowo w bieżącym roku zostało wydane Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju (dnia 17.02.2015r.), zmieniające ww. rozporządzenie, w którym dla wszystkich dróg krajowych, w tym także ulicy Kartuskiej została przypisana klasa drogi głównej przyspieszonej. W związku z tym ograniczenia dostępności drogowej do tej ulicy stały się jeszcze bardziej rygorystyczne.

**IV. Rada Dzielnicy Kokoszki – uchwała z dnia 30.09.2015r. (wplynęła 06.10.2015r.), która:**

15) wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 012-U33 na cele zieleni urządzonej ZP62.

**Uwaga uwzględniona**

16) wnosi o wpisanie zalecenia: szpaler do wprowadzenia wzdłuż terenu należącego do byłego Cefarmu.

**Uwaga uwzględniona**

**Po drugim wyłożeniu w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wniosli:**

**I. Pan XY\*, Gdańsk - pismo z dnia 01.12.2015r. (wplynęło 02.12.2015r.), który:**

1) wnosi o pozostawienie bez zmian wschodnią granicę pasa drogowego ulicy Osiedlowej 008-KD81 w stosunku do aktualnego zagospodarowania

**Uwaga uwzględniona**

uzasadnienie: Ulica Osiedlowa jest ulicą istniejącą, o nawierzchni asfaltowej, bez chodników od ul. Fabrycznej aż do ul. Instalatorów (wyjątek stanowi ok. 20 m wąskiego jednostronnego chodnika na wysokości posesji nr 8). Projekt planu zakładał szerokość pasa drogowego, która umożliwi realizację chodników obustronnych, przy zachowaniu istniejącego przebiegu jezdni i uwzględnieniu skarp terenowych. W związku ze sprzeciwem mieszkańców wschodniej strony ulicy, w projekcie planu zostanie zawężona szerokość pasa drogowego oraz zmodyfikowany zapis o minimalnym wyposażeniu ulicy Osiedlowej, który dopuści realizację chodnika jednostronnego w najważniejszych miejscach ulicy, tzn. przy zachowaniu tej samej klasy, zostanie obniżony standard przyszłego wyposażenia drogi.

## **II. Pan XY\*, Gdańsk - pismo z dnia 01.12.2015r. (wpłynęło 02.12.2015r.), który:**

2) wnosi o pozostawienie bez zmian granicy pasa drogowego ulicy Osiedlowej 008-KD81 wzdłuż posesji przy ul. Osiedlowej 10 w stosunku do aktualnego zagospodarowania.

### **Uwaga uwzględniona**

uzasadnienie jw. w ust. I pkt 1)

3) wnosi o ustalenie maksymalnej rzędnej korony drogi na poziomie istniejącej rzędnej w rejonie posesji przy ul. Osiedlowej 10

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ulica Osiedlowa jest ulicą istniejącą, o nawierzchni asfaltowej. W projekcie planu dla tej ulicy zarezerwowano pas drogowy, który w przyszłości umożliwi przebudowę jezdni wraz z realizacją chodnika. W przypadku przebudowy nie zmienia się rzędna niwelety drogi, a więc nie ma potrzeby ustalania tego wskaźnika w planie miejscowym. Ustalenie w mpzp rzędnej niwelety drogi ma zastosowanie wyłącznie w obszarach jeszcze nie zainwestowanych, o bardzo bogatej rzeźbie terenu.

4) wnosi o odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z konfiguracją terenu, w kierunku projektowanej ulicy Szafranowej

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się zasady obsługi inżynierskiej w zakresie odprowadzenia wód opadowych, nie wskazując szczegółowo lokalizacji odbiornika wód opadowych. Sztynne regulacje planu w tym zakresie, mogłyby uniemożliwić właścicielom gruntów zastosowanie alternatywnych, równorzędnych rozwiązań odwodnienia terenu.

## **III. Pan XY\*, Gdańsk - pismo z dnia 07.12.2015r., który:**

5) wnosi o pozostawienie bez zmian granicy pasa drogowego ulicy Osiedlowej 008-KD81 po stronie posesji przy ul. Osiedlowej 8

### **Uwaga uwzględniona**

uzasadnienie jw. w ust. I pkt 1)

## **IV. Stowarzyszenie Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki – uchwała z dnia 24.11.2015r. (wpłynęła 09.12.2015r.), które:**

6) wnosi o usunięcie terenu wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego 013-KX i przeznaczenie go na cele zabudowy usługowej U33

### **Uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Przedmiotowy ciąg pieszo-rowerowy został ustalony w projekcie planu w wyniku analizy ciągów pieszych, wykonanej na etapie procedowania planu. W związku z uwagami Rady Dzielnicy Kokoszki, Stowarzyszenia Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki oraz głosami mieszkańców uczestniczących w dyskusji publicznej nad projektem planu, ciąg jest niepotrzebny i jest to wyłącznie dzisiejszy skrót pieszy mieszkańców Smęgorzyna do przystanku autobusowego przy ul. Fabrycznej. Zgodnie z nową, aktualnie sporządzaną przez Gdańską Agencję Rozwoju Gospodarczego koncepcją rozbudowy ulicy Kartuskiej, przystanek przy ul. Fabrycznej zostanie zlikwidowany. Zarząd Transportu Miejskiego pracuje jednocześnie nad korektą linii autobusowych w tym rejonie oraz dodatkową obsługą autobusową mieszkańców Smęgorzyna. W nowym projekcie planu znajdzie się tylko informacja o utrzymaniu funkcji istniejącego ciągu pieszego do czasu likwidacji przystanku autobusowego przy ulicy Fabrycznej.

7) wnosi o zabezpieczenie miejsca na parking dla przesiadających się z samochodów osobowych do autobusów (mieszkańców Kokoszek Zachodnich i Smęgorzyna)

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W obszarze przedmiotowego planu miasto Gdańsk nie planuje lokalizacji węzłów przesiadkowych w systemie P+R (Park&Ride) dla istniejących bądź projektowanych przystanków autobusowych. Ponadto na terenie opracowania nie ma terenów gminnych, które można by na ten cel przeznaczyć. Jedyna niezainwestowana działka własności Miasta Gdańsk o nr 399 została przeznaczona w całości na cel zieleni rekreacyjnej zgodnie z wnioskami Stowarzyszenia Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki oraz Rady Dzielnicy Kokoszki.

### **V. Pan XY\*, Gdańsk – pismo z dnia 04.12.2015r. (wpłynęło 10.12.2015r.), który:**

8) wnosi o pozostawienie obecnej linii rozgraniczającej ulicy Osiedlowej 008-KD81 wzdłuż posesji przy ul. Osiedlowej 12

#### **Uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: jw. ust. I pkt 1)

9) wnosi o rozwiązanie problemu spływu wód opadowych w sposób zabezpieczający jego posesję przed podtopieniami wód opadowych spływających z ulicy

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Projekt planu nie rozstrzyga spraw podtopień wodami opadowymi spływającymi z sąsiednich posesji, w tym z drogi. Regulują to przepisy odrębne. Obowiązkiem właściciela gruntu jest odprowadzenie, bądź zagospodarowanie wód opadowych na terenie. W przypadku wskazanej drogi obowiązek ten leży w gestii Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku.

### **VI. Rada Dzielnicy Kokoszki – uchwała z dnia 03.12.2015r. (wpłynęło 14.12.2015r.), która:**

10) wnosi o wykreślenie zapisów odnośnie wymogu wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulicy Nowatorów, na terenach 001-P/U41 i 002-U33

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Na terenach sąsiadujących wzdłuż ulicy Nowatorów ustalono pojedyncze szpalery drzew do wprowadzenia, po to by podkreślić istniejące podziały funkcjonalno-przestrzenne tych obszarów. Rozwiązanie to ma na celu oddzielenie wizualne terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym zachodniej części Kokoszek, od terenów w części wschodniej o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym, które w przyszłości będą zaopatrywać okolicznych mieszkańców w usługi.

Dodatkowe szpalery drzew podkreślą rangę ulicy Nowatorów jako głównego ciągu komunikacyjnego tego obszaru w relacji północ-południe. Takie kształtowanie przestrzeni jest zgodne z polityką przestrzenną miasta dla tego rejonu zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Z uwagi na znaczną wielkość wskazanych terenów, dla których ustalono w projekcie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg posadzenia min. 1 drzewa na 5 stanowisk postojowych w parkingach terenowych, przyszły inwestor będzie zobowiązany do zagospodarowania znacznej części swojej działki w postaci terenu zielonego. W przypadku terenu 001-P/U41 będzie to wielkość ok. 3.970 m<sup>2</sup>, a dla terenu 002-U33 ok. 3.090 m<sup>2</sup>. Projekt planu wskazuje jedynie formę realizacji tych wymogów, najbardziej przez Miasto oczekiwaną ze względu na ład przestrzenny - tj. w postaci pojedynczych szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu od strony ulicy Nowatorów. Proponowane szpalery zajmą niewielki procent powierzchni terenu, która w istocie wymaga zagospodarowania biologicznie czynnego, tj. ok. 1.470 m<sup>2</sup> w terenie 001-P/U41 i ok. 630 m<sup>2</sup> w terenie 002-U33, co stanowi odpowiednio 37% i 20% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja przedmiotowych szpalerów drzew, podczas zagospodarowania tak dużych powierzchniowo terenów inwestycyjnych, będzie jednocześnie: spełnieniem części ustaleń planu i korzyścią dla lokalnej społeczności Kokoszek. Szpalery drzew są bardzo ważnym, naturalnym elementem krajobrazu miejskiego, który w przyszłości, po rozbudowie układu drogowego wzbogaci wizerunek dzielnicy i odseparuje wizualnie zabudowę mieszkaniowo-usługową od funkcji produkcyjno-usługowej.

11) wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 013-KX tj. wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego na teren zabudowy usługowej

#### **Uwaga uwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w ust. IV pkt 6)

### **VII. Pani XY\* i Pan XY\*, Gdańsk – pismo z dnia 11.12.2015r. (wpłynęło 14.12.2015r.), którzy:**

12) wnoszą o zmniejszenie długości promienia określającego zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic z: 110 m do 50 m w zapisach terenów 001-P/U41, 002-U33 i 012-U33

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W projekcie planu wyznaczono strefę ograniczeń nośników reklam od skrzyżowań dróg zgodnie z założeniami Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta (KREM). Jest to studium sporządzone w Biurze Rozwoju Gdańska, którego celem było między innymi ustalenie zasad lokalizacji szyldów i nośników reklam do stosowania w mpzp. Regulacje KREM dotyczą całego miasta. W czerwcu 2014 roku Prezydent Miasta Gdańska podjął decyzje o wprowadzeniu regulacji KREM do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13) wnoszą o usunięcie wymogu wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulicy Nowatorów na terenach 001-P/U41 i 002-U33

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w ust. VI pkt 10

14) wnoszą o zmianę parametru wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenów 002-U33 i 012-U33 z maksymalnie 40% na maksymalnie 60%

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ww. parametr na poziomie max. 60% w rejonie Kokoszek ustalany jest w planach miejscowych najczęściej dla terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym, na których realizują się głównie hale magazynowo-spedycyjne, centra logistyczne, tak jak ma to miejsce w rejonie Parku Przemysłowego „Maszynowa”. Taka zabudowa charakteryzuje się stosunkowo niską wysokością i dużą powierzchnią zabudowy.

Zgodnie z analizą parametrów urbanistycznych wykonaną podczas procedowania planu, w rejonie opracowania nie występują tereny usługowe i usługowo-mieszkaniowe o większej niż 40% powierzchni zabudowy według aktualnego zagospodarowania, jak i maksymalnych parametrów w zapisach obowiązujących planów miejscowych.

Ostatecznym aspektem, który utrudnia zagospodarowanie przedmiotowego terenu na tak wysokim poziomie pokrycia działki zabudową, jest niekorzystny, trójkątny kształt terenu. Przy spełnieniu wszystkich wymogów planu m.in. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowaniu części terenu na cele obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia parkingowego - niemożliwe staje się wykorzystanie go w tak dużym procencie.

15) wnoszą o ustalenie dostępności drogowej do terenu 002-U33 (dz. Nr 401) z ulicy Nowatorów

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ze względu na klasyfikację drogową ulica Nowatorów jest ulicą zbiorczą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999r. W związku z tym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostęp drogowy do niej z terenów sąsiadujących jest ograniczony. Zjazdy do pojedynczych nieruchomości zostały ograniczone, szczególnie w przypadku nowej zabudowy. Tam gdzie to możliwe, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z innych dróg niższej klasy. W przypadku przedmiotowego terenu obsługa drogowa jest możliwa i została ustalona w projekcie planu z ulicy Fabrycznej bez ograniczeń.

16) wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu 013-KX tj. wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego na ciąg pieszo-jezdny lub jego likwidację i włączenie do strefy usługowej 002-U33

**Uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: jw. w ust. IV pkt 6)

17) wnoszą o ustalenie dla terenu 012-U33 dodatkowo obsługi komunikacyjnej od ulicy Kartuskiej – poprzez istniejący zjazd poza granicami planu

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ze względu na klasyfikację drogową ulica Kartuska jest ulicą główną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999r. W związku z tym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostęp drogowy do niej z terenów sąsiadujących jest ograniczony. Zjazdy do pojedynczych nieruchomości zostały wykluczone. Dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę dopuszczono wyjątkowo zjazdy z jedni serwisowych. W przypadku przedmiotowego terenu, od strony ulicy Kartuskiej nie ma ulicy serwisowej

i nie ma możliwości takiego rozwiązania dostępu drogowego. Obsługa ww. terenu powinna odbywać się z innych dróg niższej klasy. W projekcie planu dostępność drogowa została ustalona z ulicy Fabrycznej bez ograniczeń. Dodatkowo w bieżącym roku zostało wydane Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju (dnia 17.02.2015r.), zmieniające ww. rozporządzenie, w którym dla wszystkich dróg krajowych, w tym także ulicy Kartuskiej została przypisana klasa drogi głównej przyspieszonej. W związku z tym ograniczenia dostępności drogowej do tej ulicy stały się jeszcze bardziej rygorystyczne.

**Po trzecim wyłożeniu w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:**

**I. Pani XY\* i Pan XY\*, Gdańsk - pismo z dnia 11.03.2016r. (wpłynęło 15.03.2016r.), którzy:**

1) wnoszą o zmniejszenie długości promienia określającego zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic ze 110 m do 80 m w zapisach terenów 001-P/U41, 002-U33 oraz likwidację granicy strefy ograniczeń nośników w rejonie ulicy Kartuskiej (poza granicami planu) i ulicy serwisowej 009-KD81.

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Wprowadzenie do projektu planu stref ograniczeń nośników reklam wynika z polityki miasta Gdańska, zgodnej z założeniami Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta (KREM). Dokument ten, decyzją Prezydenta Miasta Gdańska, został przyjęty do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w czerwcu 2014 roku. Podstawą precyzyjnych ustaleń przy wyznaczaniu stref ograniczeń nośników reklam w mpzp jest opracowanie „Zasady lokalizacji reklam w mieście Gdańsku z uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego”, wykonane na zlecenie miasta przez Biuro Konsultacyjno-Projektowe Inżynierii Drogowej „TRAFIK” oraz instrukcja dla Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku, dotycząca zasad lokalizacji i formy nośników reklam widzianych z drogi na obszarze miasta Gdańska z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego. Zgodne z instrukcją i uzgodnieniem ZDiZ, Biuro Rozwoju Gdańska w ramach bieżąco sporządzanych planów stosuje uproszczoną na potrzeby planowania przestrzennego zasadę o wyznaczaniu strefy ograniczeń nośników reklam w promieniu 110 m od przecięcia osi dróg wchodzących w skład skrzyżowania. Zasada ta jest stosowana przy sporządzaniu planów miejscowych konsekwentnie na obszarze całego miasta Gdańska od 2014 roku, w związku z tym zmiana odległości ze 110 m na 80 m jest nieuzasadniona.

2) wnoszą o usunięcie wymogu wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulicy Nowatorów na terenach 001-P/U41 i 002-U33

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Na terenach sąsiadujących wzdłuż ulicy Nowatorów ustalono pojedyncze szpalery drzew do wprowadzenia, po to by podkreślić istniejące podziały funkcjonalno-przestrzenne tych obszarów. Rozwiązanie to ma na celu oddzielenie wizualne terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym zachodniej części Kokoszek, od terenów w części wschodniej o przeznaczeniu mieszkaniowym, usługowym i rekreacyjnym, które w przyszłości będą obsługiwać mieszkańców. W polityce przestrzennej miasta Gdańska, wyrażonej w obowiązujących planach miejscowych przyjęto zasadę łagodzenia styku funkcji chronionych od funkcji uciążliwych.

Z uwagi na znaczną wielkość wskazanych terenów, dla których ustalono w projekcie planu funkcję produkcyjno-usługową, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg posadzenia min. 1 drzewa na 5 stanowisk postojowych w parkingach terenowych, przyszły inwestor będzie zobowiązany do zagospodarowania znacznej części swojej działki w postaci terenu zielonego. W przypadku terenu 001-P/U41 będzie to wielkość ok. 3.970 m<sup>2</sup>, a dla terenu 002-U33 ok. 3.090 m<sup>2</sup>. Projekt planu wskazuje jedynie formę realizacji tych wymogów, najbardziej przez Miasto oczekiwaną ze względu na ład przestrzenny - tj. w postaci pojedynczych szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu od strony ulicy Nowatorów. Proponowane szpalery zajmą niewielki procent powierzchni terenu, która w istocie wymaga zagospodarowania biologicznie czynnego, tj. ok. 1.470 m<sup>2</sup> w terenie 001-P/U41 i ok. 630 m<sup>2</sup> w terenie 002-U33, co stanowi odpowiednio 37% i 20% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

Realizacja przedmiotowych szpalerów drzew, podczas zagospodarowania tak dużych powierzchniowo terenów inwestycyjnych na cele produkcji i usług na działkach składających uwagę, będzie jednocześnie spełnieniem części ustaleń planu i korzyścią dla lokalnej społeczności Kokoszek. Szpalery drzew są bardzo ważnym, naturalnym elementem krajobrazu miejskiego, który w przyszłości wzbogaci wizerunek dzielnicy i odseparuje wizualnie zabudowę mieszkaniowo-usługową od funkcji produkcyjno-usługowych.

3) wnoszą o zmianę zapisu określającego wlot skrzyżowania z ulicy Nowatorów na teren 001-P/U41 z: „zalecanej lokalizacji wlotu skrzyżowania lub połączeń dróg wewnętrznych” na „wlot skrzyżowania”

**Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Dostępność drogowa do ww. terenu z ulicy Nowatorów została ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi, a wlot skrzyżowania lub połączenie dróg wewnętrznych został pokazany na rysunku planu w zalecanej lokalizacji. Podłączenie ww. terenu będzie możliwe w dowolnym miejscu, uzgodnionym wcześniej przez właściwego zarządcę drogi na etapie pozwolenia na budowę. Rozwiązanie drogowe ustalające dokładną lokalizację wlotu skrzyżowania lub połączenia dróg wewnętrznych w miejscu skrzyżowania z ulicą Fabryczną, zostało przedłożone Zarządowi Dróg i Zieleni w Gdańsku do uzgodnienia i spotkało się z jego brakiem, w związku z tym nie może zostać ustalone w projekcie planu. Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uzyskać pozytywne uzgodnienie właściwego zarządcy drogi.

4) wnoszą o zmianę parametru wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenów 002-U33 z maksymalnie 40% na maksymalnie 60%

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ww. parametr na poziomie max. 60% w rejonie Kokoszek ustalany jest w planach miejscowych najczęściej dla terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym, na których realizują się głównie hale magazynowo-spedycyjne, centra logistyczne, tak jak ma to miejsce w rejonie Parku Przemysłowego „Maszynowa”. Taka zabudowa charakteryzuje się stosunkowo niską wysokością i dużą powierzchnią zabudowy.

Zgodnie z analizą parametrów urbanistycznych wykonaną podczas procedowania planu, w rejonie opracowania nie występują tereny usługowe i usługowo-mieszkaniowe o większej niż 40% powierzchni zabudowy według aktualnego zagospodarowania, jak i maksymalnych parametrów w zapisach obowiązujących planów miejscowych.

Dodatkowym aspektem, który utrudnia zagospodarowanie przedmiotowego terenu na tak wysokim poziomie pokrycia działki zabudową, jest niekorzystny, trójkątny kształt terenu. Przy spełnieniu wszystkich wymogów planu m.in. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowaniu części terenu na cele obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia parkingowego - niemożliwe staje się wykorzystanie go w tak dużym procencie.

5) wnoszą o ustalenie dostępności drogowej do terenu 002-U33 (dz. Nr 401) z ulicy Nowatorów

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Na podstawie aktualnego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, ulicę Nowatorów 010-KD82 ustalono w klasie ulicy zbiorczej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. dla tej klasy drogi, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Wskazano, iż „wyjazd z drogi do obiektu i urządzenia obsługi uczestników ruchu i wjazd na drogę, nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności w obszarze oddziaływania węzła lub skrzyżowania” i „na odcinku występowania dodatkowego pasa ruchu”. Należy nadmienić, iż przedmiotowy teren znajduje się w sąsiedztwie skrzyżowań ulic: Nowatorów, Kartuskiej i Fabrycznej.

W związku z powyższym, w projekcie planu dostęp drogowy z ulicy Nowatorów 009-KD81 do terenów przyległych został ograniczony. Tam gdzie to możliwe, obsługa komunikacyjna została ustalona i będzie się odbywać z innych dróg niższej klasy – jak w przypadku przedmiotowego terenu, z ulicy Fabrycznej 009-KD81 bez ograniczeń.

6) wnoszą o ustalenie dla terenu 02-U33 dodatkowo obsługi komunikacyjnej od ulicy Kartuskiej – poprzez istniejący zjazd poza granicami planu

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ulica Kartuska (poza granicami planu) jest drogą krajową, która zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999r. (z uwzględnieniem zmiany z dnia 17.02.2015r) projektowana jest w klasie ulicy głównej przyspieszonej. W takim przypadku „stosowanie na drodze klasy GP zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy brak jest innej możliwości dojazdu, lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo wykorzystanie istniejącej drogi klasy D lub L do obsługi przyległych nieruchomości”. W przypadku terenu 002-U33 taka sytuacja nie ma miejsca, ponieważ teren ten może być obsługiwany komunikacyjnie od istniejącej drogi lokalnej - ulicy Fabrycznej 009-KD81 bez ograniczeń. Dodatkowo, przedmiotowy teren

znajduje się w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Kartuskiej z ul. Nowatorów - wobec czego, zgodnie z ww. rozporządzeniem „wyjazd z drogi do obiektu i urządzenia obsługi uczestników ruchu i wjazd na drogę, nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności w obszarze oddziaływania węzła lub skrzyżowania” oraz „na odcinku występowania dodatkowego pasa ruchu”. W związku z powyższym obsługa drogowa terenu 002-U33 nie może się odbywać z ulicy Kartuskiej.

## **II. Stowarzyszenie Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki – pismo z dnia 14.03.2016r. (wpłynęło 15.03.2016r.), które:**

7) wnosi o przeniesienie szpalerów drzew wzdłuż ulicy Nowatorów z terenu 001-P/U41 i 002-U33 w pas drogowy ulicy Nowatorów

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w ust. I pkt 2)

8) wnosi o zabezpieczenie miejsca na parking dla przesiadających się z samochodów osobowych do autobusów (mieszkańców Kokoszek Zachodnich i Smęgorzyna)

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W obszarze przedmiotowego planu miasto Gdańsk nie planuje lokalizacji węzłów przesiadkowych w systemie P+R (Park&Ride) dla istniejących bądź projektowanych przystanków autobusowych. W przyszłości mieszkańcy Smęgorzyna i Kokoszek Zachodnich zyskają obsługę transportem zbiorowym – co wynika z planów Zarządu Transportu Miejskiego w Gdańsku. Ponadto na terenie opracowania nie ma terenów gminnych, które można by na ten cel przeznaczyć. Jedyna niezainwestowana działka własności Miasta Gdańsk o nr 399 została przeznaczona w całości na cel zieleni rekreacyjnej, zgodnie z wnioskami Stowarzyszenia Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki oraz Rady Dzielnicy Kokoszki. Niezależnie od powyższego, zgodnie z definicją terenu, w każdym ze zdefiniowanych w projekcie planu terenie prywatnym - można zrealizować parking dla samochodów osobowych.

## **III. Pani XY\*, Gdańsk – pismo z dnia 15.03.2016r., która:**

9) wnosi o ograniczenie powierzchni możliwej do realizacji funkcji usługowej w wielkości max. 30% powierzchni całkowitej budynku dla terenu 004-M/U31, który nie obejmuje nieruchomości wnoszącej uwagę, lecz położony jest w sąsiedztwie, po przeciwległej stronie ulicy Osiedlowej

### **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Wzdłuż ok. 90% długości ulicy Osiedlowej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o charakterze ekstensywnym, z pojedynczymi usługami towarzyszącymi i o niewielkich parametrach urbanistycznych. Jest to zwarty i dość jednorodny kompleks osiedlowy o przeważającym charakterze jednorodzinnym. Jedynie w początkowych 100m ulicy Osiedlowej można wyodrębnić inne przylegające do niej funkcje: usługową, mieszkaniową wielorodzinną i zieleni rekreacyjnej. Jednocześnie analizując teren 004-M/U31 należało uwzględnić dodatkowe, odmienne jego sąsiedztwo. Od strony zaplecza działki na tym obszarze graniczą bezpośrednio z terenem po byłym Cefarmie. Aktualnie znajdują się tam magazyny firmy produkcyjnej Farmpol i baza spedycyjna firmy kurierskiej Siódemka. Takie sąsiedztwo może być uciążliwe dla okolicznej zabudowy i nie sprzyjać rozwojowi funkcji mieszkaniowej. Jednak przy korzystnym ustaleniu funkcji uzupełniającej, nieuciążliwej dla mieszkańców - usługowej z zakresu strefy U33, będzie można realizować zamierzenia inwestycyjne, niezależnie bądź wspólnie z funkcją mieszkaniową. Ustalona w projekcie planu funkcja mieszkaniowo-usługowa M/U31 pozwala właścicielom na wybór najkorzystniejszej dla nich opcji. Jest to alternatywa dla niezagospodarowanych części nieruchomości mieszkalnych, jak i całych niezagospodarowanych działek w bezpośrednim sąsiedztwie byłego Cefarmu.

Ustalenie proporcji funkcji usługowej do funkcji mieszkaniowej, zgodnie z powyższą uwagą – ograniczyłoby maksymalną powierzchnię możliwą do realizacji funkcji usługowej i zmusiłoby właścicieli nieruchomości do realizacji zamierzeń inwestycyjnych zawsze wspólnie z funkcją mieszkaniową. Ze względu na lokalizację przedmiotowego obszaru bezpośrednio pomiędzy funkcjami magazynowymi a zabudową mieszkaniową, nie ma uzasadnienia ograniczanie powierzchni możliwej do realizacji funkcji usługowej.

\* XY anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

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

1. karta terenu nr 010-KD82, teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy Nowatorów o przekroju: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową, z uzbrojeniem - długość ok. 330 m.
2. karta terenu nr 009-KD81, teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Fabrycznej o przekroju: jedna jezdnia po dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem - długość ok. 50 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.



## UZASADNIENIE

### Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Fabrycznej w mieście Gdańsku. [nr planu 2242]

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

##### 1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LVIII/1419/14 z dnia 30 października 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Fabrycznej w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2242].

##### 2. Położenie

Obszar objęty granicami planu o powierzchni około 11,35 ha, znajduje się w jednostce strukturalnej Kokoszki Mieszkaniowe i obejmuje teren zlokalizowany w rejonie ulic Nowatorów, Kartuskiej i Fabrycznej. Obszar opracowania ograniczony jest od zachodu - terenem Parku Przemysłowo-Technologicznego „Maszynowa”, od północy - terenem należącym do dawnego Cefarmu, od wschodu ulicą Osiedlową i Fabryczną, a od południa ogranicza go ulica Kartuska (odcinek tej ulicy nie jest włączony w obszar opracowania). W północnej części włączono do opracowania pojedyncze niezagospodarowane działki położone na południe od ulicy Metalowców.

##### 3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest weryfikacja układu drogowego poprzez:

- włączenie ulicy Fabrycznej do ulicy Nowatorów w układzie docelowym;
- ustalenie ulicy Nowatorów jako ulicy zbiorczej - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”;
- ograniczenie dostępu drogowego do ulic Kartuskiej i Nowatorów z terenów sąsiadujących, zgodnie z klasami tych dróg oraz koncepcją rozbudowy ulicy Kartuskiej.

Ponadto celem sporządzenia planu jest przeznaczenie działki gminnej na cele rekreacyjne, określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek prywatnych w trójkącie ulic Nowatorów, Fabrycznej i Kartuskiej oraz ustalenie zasad ich obsługi komunikacyjnej.

##### 4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym granicami opracowania brak jest obowiązującego planu miejscowego. Jedynie na skrawku terenu (ok. 13 m<sup>2</sup>), obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Kartuskiej – część zachodnia w mieście Gdańsku, uchwała nr VII/146/03 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 z 18.06.2003r., poz. 1294 ). W ustaleniach ww. planu znajduje się fragment pasa drogowego ulicy Kartuskiej w klasie ulicy głównej (strefa 83) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu.

##### 5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Teren w przeważającej części jest niezagospodarowany. A jego charakterystycznym elementem w krajobrazie są przyuliczne szpalery zieleni wysokiej oraz wydeptane ścieżki piesze, którymi mieszkańcy okolicznego osiedla skracają drogę do ulicy Nowatorów. Wyłącznie w północnej części obszaru opracowania, wzdłuż ulicy Osiedlowej zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna. Na działce gminnej w środkowej części planu

znajduje się nowo zrealizowany, wygradzony plac zabaw dla dzieci oraz trawiaste boisko do gry w piłkę. Również na tej samej działce można natrafić na nieczynne ujęcie wody w postaci dwóch osłoniętych otworów studziennych oraz pozostałości po strefie ochrony bezpośredniej tzn. ogrodzenie ze stalowej siatki.

## **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 produkcyjno-usługowa po zachodniej stronie ulicy Nowatorów, a funkcja mieszkaniowo-usługowa i mieszkaniowa po stronie wschodniej. 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). Ustalono w planie tereny na wschód od ul. Nowatorów o przeznaczeniu usługowym 002-U33 są częścią kompleksu o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, elementem mającym w przyszłości obsługiwać istniejące i nowo powstałe struktury mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Ponadto w planie została wydzielona przestrzeń rekreacyjna z przebiegającym przez nią ciągiem pieszo-rowerowym. Wprowadzono tutaj również wymóg realizacji szpalery drzew od strony ulicy Nowatorów i zalecono zachowanie istniejącego szpalery wzdłuż ulicy Fabrycznej.

Na terenach prywatnych sąsiadujących z ulicą Nowatorów ustalono pojedyncze szpalery drzew do wprowadzenia wzdłuż ulicy, po to by podkreślić istniejące podziały funkcjonalno-przestrzenne tych obszarów. Rozwiązanie to ma na celu oddzielenie wizualne terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym zachodniej części Kokoszek, od terenów w części wschodniej o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym, które w przyszłości będą zaopatrywać okolicznych mieszkańców w usługi.

Dodatkowo szpalery drzew podkreślą rangę ulicy Nowatorów jako głównego ciągu komunikacyjnego tego obszaru w relacji północ-południe. Takie kształtowanie przestrzeni jest zgodne z polityką przestrzenną miasta dla tego rejonu zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Szpalery drzew są bardzo ważnym, naturalnym elementem krajobrazu miejskiego, który w przyszłości, po rozbudowie układu drogowego wzbogaci wizerunek dzielnicy.

W projekcie planu wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

Wymagania te 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. Na obszarze objętym granicą planu nie występują tereny leśne, wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni poprzez ustalenie nowych oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) oraz wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym i usługowym.

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmiany w środowisku przyrodniczym głównie poprzez miejscowe, nieodwracalne przekształcenia powierzchni ziemi, znaczące zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów biologicznie czynnych, znaczące ograniczenie możliwości infiltracyjnych wód opadowych i roztopowych. Ponadto prognozuje się pogorszenie stanu aerosanitarnego i akustycznego w rejonie objętym projektem planu. Skutki wynikające z realizacji ustaleń tego projektu, będą następowały na analizowanym terenie stopniowo, w miarę pojawiających się zmian w środowisku. Obok nieodwracalnych zmian w środowisku będą miały miejsce oddziaływania przejściowe, towarzyszące procesom inwestycyjnym. Te przewidywane oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu są charakterystyczne dla urbanizujących się terenów dużych miast i są nieuniknionym efektem rozwoju miasta.

**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 ochrony konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicy planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nie występują na tym obszarze elementy dziedzictwa kulturowego czy zabytków, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jedynym dobrem kultury, które znalazło się w obszarze opracowania są dwie strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, na których obszarze wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Ochroną zostały dodatkowo objęte cenne elementy krajobrazu naturalnego opisane w pkt.2.

**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 stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. Kartuskiej i od ul. Nowatorów oraz przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla dużej części terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%.

Wzrost wartości nieruchomości prognozuje się w szczególności dla prywatnych nieruchomości osób fizycznych o powierzchni ok. 5,96 ha przeznaczonych na zabudowę

produkcyjno-usługową i usługową. Są to niezagospodarowane nieruchomości, pozbawione obowiązującego planu miejscowego, dla których ustalono nowe możliwości inwestycyjne. Ustalenie nowych terenów inwestycyjnych na cele produkcji i usług (około 83 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej), stanowić będzie zachętę dla przyszłych inwestorów i przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy, a co za tym idzie, do ożywienia gospodarczego. Realizacja ustaleń planu sprzyjać będzie pomnożeniu dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym jak i dzielnicowym.

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

W granicach planu dominują grunty prywatne. Jedna niezagospodarowana działka, o powierzchni ok. 1,0 ha należy do Gminy Miasta Gdańsk. Wszystkie przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu realizują 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 niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także poprzez uwzględnienie wnioskowanej infrastruktury teletechnicznej MW, 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 wyznaczenie przestrzeni rekreacyjnej (teren 003-ZP62) na działce gminnej, w której ustalony został ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę Osiedlową z rejonem skrzyżowania ul. Fabrycznej i ul. Nowatorów, zgodnie z wnioskiem Rady Dzielniczy Kokoszki. Umożliwienie lokalizacji na tym terenie boiska sportowego, otwartej siłowni dla seniorów wraz z istniejącym placem zabaw dla dzieci zapewni miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy mieszkaniowej, co wpłynie na poprawę warunków zamieszkiwania w tym rejonie.

Realizacja ulicy Nowatorów w nowym przekroju, przyczyni się do usprawnienia ruchu kołowego w Kokoszkach, a korekta skrzyżowania z ulicą Fabryczną podniesie bezpieczeństwo jego użytkowników.

Dodatkowo realizacja ustalonych w planie szpalerów drzew, na terenach wzdłuż ulicy Nowatorów, podczas zagospodarowania dużych powierzchniowo terenów inwestycyjnych, będzie jednocześnie: spełnieniem części wymogów planu nałożonych na prywatnych właścicieli ziemskich i korzyścią dla lokalnej społeczności Kokoszek. Szpalery drzew w przyszłości, po rozbudowie układu drogowego odseparują wizualnie zabudowę mieszkaniowo-usługową od funkcji produkcyjno-usługowej i wzbogacą cały wizerunek dzielnicy.

**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. Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim ulice: Nowatorów, Fabryczna, Osiedlowa i Instalatorów.

**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 o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Fabrycznej 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 był wyłożony do publicznego wglądu trzy razy. Do projektu planu wpłynęły 42 uwagi, spośród których 13 zostało rozpatrzonych pozytywnie i uwzględnionych w projekcie planu.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania ponadustawowe, takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu umożliwiając zajęcie stanowiska Radzie Dzielnicy Kokoszki oraz Stowarzyszeniu Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki.

**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.

Najważniejszym ustaleniem projektu planu jest zabezpieczenie w planie rezerwy drogowej pod rozbudowę ulicy Nowatorów 010-KD82 do dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, w klasie ulicy zbiorczej, co realizuje kierunek przyjęty w SUiKZP miasta Gdańska dla poprawy przepustowości ruchu kołowego w rejonie Kokoszek.

Zgodnie z wnioskami Rady Dzielnicy Kokoszki ustalenia planu utrzymują funkcje rekreacyjne na działce gminnej między ulicami Fabryczną a Osiedlową 003-ZP62 (aktualnie znajduje się tutaj plac zabaw dla dzieci oraz trawiaste boisko do gry w piłkę). Ustalenia planu umożliwiają powiększenie oferty rekreacyjnej dla tego terenu. Wpłynie to pozytywnie na standard życia mieszkańców okolicznej zabudowy mieszkaniowej.

Na prywatnych terenach niezainwestowanych w zachodniej części planu oraz zainwestowanych we wschodniej części opracowania zostało ustalone przeznaczenie dopasowane do istniejących struktur przestrzennych, do których przynależą poszczególne tereny. Duże tereny po zachodniej stronie ulicy Nowatorów przeznaczone zostają na funkcje produkcyjno-usługowe 001-P/U41, jako kontynuacja już istniejącej struktury za zachodnią granicą planu. Lokalizujące się w tym rejonie bazy logistyczne i magazyny zostaną wizualnie oddzielone od pozostałych funkcji, ustalonymi w planie szpalerami drzew wzdłuż ulicy Nowatorów.

We wschodniej części planu ustalenia sankcjonują aktualne zagospodarowanie jako fragmentu istniejącej struktury mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Osiedlowej. Ze względu na występowanie tutaj funkcji usługowej, plan dopuszcza możliwość jej realizacji, wspólnie z funkcją mieszkaniową w proporcjach do 30% powierzchni całkowitej budynku. Dodatkowo w strefie 004-M/U31 dopuszczono możliwość realizacji funkcji usługowej bez ograniczenia proporcji ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenem

byłego zakładu Cefarm oraz dogodną obsługę drogową wprost z ulicy Osiedlowej, przy której takie obiekty już funkcjonują.

Dla niezainwestowanego terenu w centralnej części planu, pomiędzy ulicami Fabryczną i Nowatorów zaplanowano funkcję usługową, ze względu na położenie na pomiędzy planowaną funkcją produkcyjno-usługową a istniejącą mieszkaniową jako naturalną strefę buforową między tymi funkcjami. Ponadto z uwagi na znaczne przekroczenia norm hałasu od ruchu samochodowego z ulicy Kartuskiej i Nowatorów nie ma możliwości kontynuacji na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Zaplanowana dostępność drogową od ulicy Fabrycznej umożliwi realizację funkcji usługowych, zabezpieczając potrzeby okolicznych mieszkańców.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dobrą 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):**

Na obszarze planu ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Na działce gminnej, u zbiegu ulic Fabrycznej i Osiedlowej, została wyznaczona przestrzeń rekreacyjna z ciągiem pieszo-rowerowym, stanowiącym najdogodniejsze dojście (i dojazd rowerem) dla mieszkańców ulicy Osiedlowej do usług i przystanków autobusowych zlokalizowanych przy ul. Nowatorów. W planie zapisano również zalecenie utrzymania istniejącego ciągu pieszego, zapewniającego dogodne dojście do przystanku autobusowego przy ulicy Fabrycznej z rejonu skrzyżowania ulic Nowatorów i Kartuskiej oraz skrót pieszy do szkoły podstawowej przy ulicy Stokłosa. Powyższe połączenie piesze nie zostało w planie utrwalone w formie odrębnej strefy komunikacyjnej w związku z planowanym przeniesieniem powyższego przystanku z ulicy Fabrycznej na ulicę Kartuską. Zgodnie z uwagami Rady Dzielnicy Kokoszki i Stowarzyszenia Przyjaciół Dzielnicy Kokoszki nie ma potrzeby utrwalania tego połączenia pieszego w obliczu aktualnie sporządzanej na zlecenie Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego koncepcji rozbudowy ulicy Kartuskiej, która zmienia lokalizację istniejących przystanków autobusowych. Ponadto wzdłuż ulic Nowatorów zostały ustalone chodniki i trasa rowerowa jako wyposażenie minimalne. Wzdłuż ulicy Fabrycznej wyposażeniem minimalnym są tylko chodniki. A wzdłuż ulicy Osiedlowej, ze względu na aktualne zagospodarowanie i uwagi mieszkańców, dopuszczony został chodnik jednostronny jako wyposażenie minimalne.

**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 dwóch istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych w Kokoszkach, rozdzielonych przebiegiem ulicy Nowatorów. Część zachodnia to fragment istniejącej struktury produkcyjno-usługowej, w której epicentrum znajduje się Park Przemysłowo-Technologiczny „Maszynowa”. Część zachodnia obszaru opracowania przynależy przestrzennie do istniejącej struktury mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi). Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny dzisiejszych Kokoszek.

### **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 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. Kolejność przystąpień do nowych planów jest uzależniona od realizacji celu:

- 1) publicznego w sposób bezpośredni (np. ustalanie rezerw terenów na inwestycje celu publicznego),
- 2) publicznego za pośrednictwem inwestorów prywatnych, (np. nowe miejsca pracy, ważne usługi dla mieszkańców, wpływy podatkowe, prestiż miasta),
- 3) komercyjnego, prywatnego, jednak w pewnych koncentracjach, gdzie w ramach jednej procedury planistycznej można uwzględnić kilka celów (zasadnych wniosków).

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

Rekompensaty z art. 36 ust. 1 i 2 dotyczą nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 1,34 ha, następującej własności:

- prywatnych osób fizycznych i prawnych - ok. 0,36 ha,
- Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym prywatnych osób - ok. 0,01 ha,
- Skarbu Państwa - ok. 0,97 ha.

Przeznaczone do wykupu nieruchomości prywatne i oddane w użytkowanie wieczyste położone są w terenach: zieleni urządzonej (003-ZP62), odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej - rów odwadniający (011-D) oraz w terenach obsługi komunikacyjnej tj. wydzielony ciąg pieszo-jezdny - ul. Instalatorów 007-KX, teren ulicy lokalnej - odcinek ul. Osiedlowej 008-KD81, teren ulicy lokalnej - ul. Fabryczna 009-KD81, teren ulicy zbiorczej - odcinek ul. Nowatorów 010-KD82.

W liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Nowatorów (010-KD82) położone są działki Skarbu Państwa, które zgodnie z ustaloną kategorią drogi powiatowej powinny stanowić własność samorządu powiatu.

W projekcie planu dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Inwestycje publiczne dotyczą urządzenia terenu rekreacyjnego 003-ZP62 z ciągiem pieszo-rowerowym na łącznej powierzchni ok. 1,11 ha. Nowe zagospodarowanie będzie wiązało się z likwidacją nieczynnego ujęcia wody, znajdującego się na tym terenie. Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

Realizacja nowej zabudowy będzie miała też istotne znaczenie dla budżetu miasta. Od uczestników procesu inwestycyjnego (obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości) pobierane będą opłaty lokalne i podatki, które będą rozłożone w czasie i przyczynią się do wzrostu dochodów gminy. Najważniejszy dla budżetu gminy skutek pośredni uchwalenia planu to wzrost przychodów z podatków w tym głównie podatku od nieruchomości ze względu na obowiązujące jego stawki. Znaczące dla gminy mogą być również dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych i z prowadzonej działalności gospodarczej. Nowe tereny inwestycyjne o funkcji produkcyjnej i usługowej stanowią zachętę dla przyszłych inwestorów. Ich zagospodarowanie oznacza ożywienie gospodarcze, powstaną nowe miejsca pracy.

### **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 był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach: od 01.09.2015r. do 30.09.2015r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura), w dniu 08.09.2015r. o godz.17.00 nikt (poza członkami zespołu projektowego) nie przybył. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 14.10.2015r. do projektu planu wpłynęło 16 uwag, złożonych przez 4 podmioty. Spośród złożonych uwag 6 zostało uwzględnionych, w związku z tym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zmodyfikowany i ponownie uzgodniony oraz wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach: od 30.10.2015r. do 30.11.2015r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie biura, w dniu 23.11.2015r. o godz.17.00 przybyło w sumie 10 osób. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 14.12.2015r. do projektu planu wpłynęło 17 uwag, złożonych przez 7 podmiotów. Spośród złożonych uwag 7 zostało uwzględnionych, w związku z tym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały zmodyfikowane i ponownie uzgodnione z właściwymi organami i wyłożone do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach: od 01.02.2016r. do 01.03.2016r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie biura, w dniu 09.02.2016r. o godz.17.00 przybyły 2 osoby. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 15.03.2016r. do projektu planu wpłynęło 9 uwag, 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 i tym samym może zostać uchwalony.

##### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

##### DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

##### KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Małgorzata Momont

##### PROJEKTANT PROWADZĄCY

inż. arch. Dorota Korzeniowska

POIU G-311/2014

##### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

##### OCHRONA ŚRODOWISKA

mgr Jolanta Florczyk

##### KOMUNIKACJA

mgr inż. Aneta Woch

##### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

inż. Grażyna Opalińska

##### PROGNOZA FINANSOWA

mgr Małgorzata Antoń

##### DZIEDZICTWO KULTUROWE

Grzegorz Karbowski